

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 182, 2. Änderung (Gewerbegebiet Merzbrück)
gemäß Ratsbeschluss vom xx.xx.2023

1 Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandsklassen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

1.1 Von den gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind nicht zulässig:

- a) in den mit GE 1 bezeichneten Gewerbegebieten solche Betriebe, die in der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (siehe Anlage 2) in den Abstandsklassen I bis V aufgeführt sind,
- b) in den mit GE 2 bezeichneten Gewerbegebieten solche Betriebe, die in der o. a. Abstandsliste in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführt sind,
- c) in den mit GE 3 bezeichneten Gewerbegebieten solche Betriebe, die in der o. a. Abstandsliste in den Abstandsklassen I bis III aufgeführt sind.

Betriebe, die in der o.a. Abstandsliste nicht aufgeführt sind, in ihrem Emissionsverhalten jedoch mit den aufgeführten Betrieben vergleichbar sind, sind in der entsprechenden Abstandsklasse einzuordnen.

1.2 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können:

- a) in den mit GE 1 bezeichneten Gewerbegebieten Betriebe der Abstandsklasse V,
- b) in den mit GE 2 bezeichneten Gewerbegebieten Betriebe der Abstandsklasse IV

ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, dass die Betriebe in ihrem Emissionsverhalten den allgemein zulässigen Betriebsarten entsprechen.

Weitergehende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall erteilt werden, wenn die notwendigen Nachweise erbracht werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

2 Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Für alle Gewerbegebiete gilt:

- 2.1 Von den gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzel- und Großhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 2.2 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ ist nur in den mit F gekennzeichneten Baufenstern zulässig.
- 2.3. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie „Vergnügungsstätten“ sind nicht zulässig.
- 2.4 In den mit G gekennzeichneten Baufenstern sind von den gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ nicht zulässig.
- 2.5 In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden, nicht zulässig. Ausnahmsweise können diese Werbeanlagen zugelassen werden, wenn sie einem einheitlich gestalteten und abgestimmten Wegweisungssystem für das gesamte Gewerbegebiet dienen.
- 2.6 Werbeverbotszone: In den Gewerbegebieten sind in einem Abstand von 20 m vom äußeren Fahrbahnrand der L 223 und der K 34 keine Werbeanlagen zulässig. In Kreuzungsbereichen vergrößert sich die Verbotszone auf einen Abstand von 40 m vom äußeren Fahrbahnrand.

3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 3 BauNVO

- 3.1 Die Höhe baulicher Anlagen darf die im Bebauungsplan mit GH angegebenen Maße nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkung gilt auch für Werbeanlagen.
- 3.2 Innerhalb der Baufenster, die mit E gekennzeichnet sind, gelten die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen auch für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen sowie für Dachbegrünungen. In den übrigen Baufenstern darf die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise durch technische Aufbauten überschritten werden.
- 3.3 Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2 m überschritten werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist.

4 Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In den Gewerbegebieten wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: zulässig sind Gebäude bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 200 m. Für die mit E gekennzeichneten Gewerbegebiete dürfen ausnahmsweise Gebäudelängen von mehr als 200 m zugelassen werden, wenn sich dies aus einem städtebaulichen Gesamtkonzept innerhalb eines Baufensters ergibt.

5 Anschluss an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) auf öffentliche Verkehrsflächen in einer Breite von max. 9 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können eine getrennte Ein- und Ausfahrt mit jeweils max. 6 m Breite zugelassen werden. Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind dabei zu beachten. Innerhalb der mit A und C gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sind Ein- und Ausfahrten oder Querungen unzulässig.

6 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO

6.1 Auf den mit A, B und C und D gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung sowie auf den übrigen Flächen zwischen Baugrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie untergeordneten Nebenanlagen einschließlich Werbeanlagen im Sinne der §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

6.2 Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und an den äußeren Grenzen des Plangebietes sind ausschließlich als Hecken oder Kombinationen aus Hecken mit Zäunen zulässig. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind ausschließlich als Zäune, Hecken oder Kombinationen aus Hecken mit Zäunen zulässig. Für die Hecken sind Sträucher der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Pflanzungen werden in den Nachweisen der entsprechenden Pflanzgebote berücksichtigt.

7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im sonstigen Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Im sonstigen Geltungsbereich (am Duffesheider Weg, siehe Rechtsplan) ist gem. § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB die 37.224 m² große Fläche, Teilstück Nr. 30 gem. Lageplan (Anlage 1) aus dem Flurstück 5/4, Flur 28, Gemarkung Bardenberg zugeordnet und entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Für den zusätzlich erforderlichen Ausgleich, der durch die 2. Änderung verursacht wird, sind zusätzliche 7.333 m² aus dem Flurstück 23, Flur 28, Gemarkung Bardenberg zugeordnet und entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7.2 Im sonstigen Geltungsbereich ist gem. § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB die 20.000 m² große Fläche, „Artenschutzmaßnahmen BP 182“ gem. Lageplan (Anlage 1) aus dem Flurstück 5/4, Flur 28, Gemarkung Bardenberg als Artenschutzmaßnahme zugeordnet. Die Fläche ist entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg zu extensivieren und dauerhaft zu pflegen.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich für unterschiedliche Raumarten und unter Berücksichtigung eines generellen Aufschlages von 2 dB nach folgender Gleichung (angelehnt an DIN 4109-1: 2018-01, Ziffer 7.1):

$$R'_{w,ges} = 2 + L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5 (Dieser Wert ist dB-genau der Planzeichnung zu entnehmen)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Bei gutachterlichem Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, dass die Orientierungswerte der DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau“ in den für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen eingehalten werden, kann auch ein geringeres bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile als oben angegeben zugelassen werden.

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

9.1 Die Dächer aller baulichen Anlagen sind auf mindestens 80% ihrer begrünbaren Fläche dauerhaft mit standortgerechten Pflanzen extensiv zu begrünen. Die begrünbare Fläche ist die Dachfläche ohne die Flächen von Belichtungsflächen und ohne die Flächen von technischen Ausstattungen, die zwingend auf dem Dach positioniert werden müssen. Die Flächen unterhalb von Modulen zur Nutzung der Solarenergie zählen zu der begrünbaren Dachfläche.

Die Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht muss mindestens 10 cm betragen.

9.2 Innerhalb der mit E gekennzeichneten Baufenster kann ausnahmsweise auf Dachbegrünungen verzichtet werden, wenn Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden.

10 Nutzung der solaren Strahlungsenergie nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

10.1 In den Gewerbegebieten sind die Dachflächen der baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

11 Vorschriften für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

11.1 Alle festgesetzten Pflanzungen sind gem. den Pflanzlisten unter Punkt 11.10 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit den Pflanzungen sind die Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen einzuhalten.

¹ Hinweis: Die DIN 4109 wird im Fachdienst 4.3 zur Einsicht bereitgehalten.

- 11.2 20% der Grundstücksfläche ist zu begrünen
In den Gewerbegebieten sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen gemäß der Pflanzlisten 1 bis 3 unter Punkt 11.10 zu bepflanzen. Die Pflanzungen auf den mit A, B1 bis B3, C und D gekennzeichneten Flächen sind auf die 20% anzurechnen.
- 11.3 je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen
In den Gewerbegebieten ist pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum als Hochstamm gem. Pflanzlisten 2, 3 oder 5 unter Punkt 11.10 zu pflanzen. Diese können bei 11.2 angerechnet werden und auch in den mit B1 bis B3 und C gekennzeichneten Flächen gepflanzt werden.
- 11.4 je 5 Stellplätzen ist ein Baum zu pflanzen
Bei der Anlage von nicht überdachten Stellplätzen ist pro fünf Stellplätzen mindestens ein Baum gem. Pflanzliste 3 unter Punkt 11.10 als Hochstamm in einer offenen Baumscheibe von mindestens 6 m² in direkter Nähe zu den Stellplätzen zu pflanzen. Diese Bäume sind zusätzlich zu den unter 11.3 festgesetzten Bäumen zu pflanzen.
- 11.5 Pflanzgebot Produktenfernleitung auf den mit A gekennzeichneten Flächen
Die mit A gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sind als Blühflächen mit Regio-Saatgut herzustellen, zu entwickeln und zu erhalten. Baum- oder Strauchpflanzungen sind hier nicht zulässig.
- 11.6 Pflanzgebot auf den mit B1 bis B3 gekennzeichneten Flächen („Klimabäume“)
Innerhalb der mit B1, B2 und B3 gekennzeichneten Flächen ist je angefangenen 20 m Straßenfront (Grundstücksbreite entlang der öffentlichen Verkehrsfläche) ein Baum der Pflanzliste 5 zu pflanzen. Jeder Baum ist mit einem Dreieck und einer Wurzelsperre zu versehen. Der Standort des Baumes bzw. der Bäume innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche ist frei wählbar.
Die nach 11.6 gepflanzten Bäume werden bei dem Nachweis der erforderlichen Baumpflanzungen nach Punkt 11.3 anerkannt.
- 11.7 Pflanzgebot auf den mit C gekennzeichneten Flächen
Die mit C gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sind pro m² mit einem Strauch oder Baum als Heister gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 unter Punkt 11.10 zu bepflanzen.
Parallel des zur L 223 verlaufenden Rad- und Gehweges und der K 34 ist bei Pflanzungen ein Abstand von mind. 1,75 m einzuhalten. Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Sichtdreieckes sind nur Rasenflächen zulässig.
Die nach 11.7 gepflanzten Bäume werden bei dem Nachweis der erforderlichen Baumpflanzungen nach Punkt 11.3 anerkannt.
- 11.8 Pflanzgebot auf den mit D gekennzeichneten Flächen
Die mit D gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen sind mit einem Strauch pro m² entsprechend der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.
Die dem Verkehrslandeplatz zugewandten Bereiche der mit D gekennzeichneten Fläche dürfen ausnahmsweise mit einem Zugang zum Verkehrslandeplatz versehen werden, wenn sie der Erforschung der Luftfahrt dienen und ein direkter Bezug zur geplanten Start- und Landebahn notwendig ist. Gleiches gilt für Nutzungen, die in direkter Verbindung mit dem Flugplatzbetrieb stehen. Die durch die Zufahrt wegfallenden Pflanzflächen müssen auf dem Grundstück an anderer Stelle zusammenhängend hergestellt werden.
Die erforderlichen Pflanzungen können ausnahmsweise an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden, wenn betriebsbedingt die Pflanzung innerhalb der

mit D gekennzeichneten Flächen nicht möglich ist oder ihre Pflanzung innerhalb der mit D gekennzeichneten Fläche zu einer besonderen Härte führen würde.

11.9 Pflanzgebot innerhalb des Retentionsbeckens

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (Retentionsbecken) sind mindestens 30 Einzelbäume als Hochstamm entsprechend der Pflanzliste 4 unter Punkt 11.10 im oberen Böschungsbereich zu pflanzen. Der Beckenboden und die Böschungen sind zu extensivieren.

11.10 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Sträucher

Qualität: mind. 2 x verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 60 - 150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche	(3 bis 6 m)
Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel	(1 bis 5 m)
Corylus avelana	Hasel	(4 bis 6 m)
Crataegus monogyna	Weißdorn	(2 bis 6 m)
Euyonymus europaeus	Pfaffenhütchen	(2 bis 6 m)
Prunus spinosa	Schlehe	(1 bis 3 m)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	(2 bis 3 m)
Rhamnus frangula	Faulbaum	(2 bis 5 m)
Rosa canina	Hundsrose	(1 bis 3 m)
Rosa rubiginosa	Weinrose	(2 bis 3 m)
Sambucus nigra	Holunder	(2 bis 7 m)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	(2 bis 4 m)
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	(2 bis 4 m)

Pflanzliste 2 - Bäume

Qualität: Heister mind. 2x verpflanzt, oder Hochstamm mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 18 cm

Acer campestre	Feldahorn	(8 bis 12 m)
Carpinus betulus (auch ,Fastigiata' o.a. Sorten)	Hainbuche	(5 bis 20 m)
Fagus sylvatica (auch ,Atropunicea')	Rot-Buche	(25 bis 30 m)
Malus sylvestris	Wildapfel	(5 bis 10 m)
Populus tremula	Zitterpappel	(10 bis 15 m)
Prunus avium	Vogel-Kirsche	(15 bis 20 m)
Prunus padus	Traubenkirsche	(3 bis 10 m)
Quercus petraea	Trauben-Eiche	(20 bis 35 m)
Quercus robur	Stieleiche	(30 bis 35 m)
Salix caprea	Sal-Weide	(3 bis 8 m)
Sorbus aucuparia	Eberesche	(5 bis 10 m)
Syringa vulgaris	Wild-Flieder	(5 bis 6 m)

Pflanzliste 3 - Bäume für Trockenstandplätze (Stellplätze)

Qualität: Heister mind. 2x verpflanzt oder Hochstamm mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 18 cm

Alnus spaethii	Purpur-Erle	(15 bis 20 m)
----------------	-------------	---------------

Liquidambar styraciflua und Sorten	Amberbaum	(15 bis 30 m)
Ginkgo biloba	Ginkgo	(25 bis -30 m)
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche	(5 bis 20 m)
Fraxinus ornus ‚Mescek‘	Kugel-Blumen-Esche	(10 bis 15 m)
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Stadtbirne	(12 bis 15 m)
Quercus cerris Zerr-Eiche	(20 bis 25 m)	
Tilia tomentosa "Brabant"	Silberlinde	(20 bis 25 m)
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Stadt-Linde	(15 bis 20 m)
Ulmus 'Lobel'	Ulme	(15 bis 20 m)
Zelkova serrata	Zelkove	(20 bis 25 m)

Pflanzliste 4 - Retentionsbecken

Qualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 18 cm

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	(15 bis 20 m)
Betula pendula	Sand-Birke	(20 bis 25 m)
Populus nigra	Schwarz-Pappel	(20 bis 25 m)
Salix alba und S. alba ‚Tristis‘	Silber-Weide; Trauerweide	(20 bis 25 m)
Salix caprea	Sal-Weide	(5 bis 8 m)
Salix viminalis	Korbweide	(5 bis 10 m)
Juglans regia	Walnuss	(25 bis 30 m)
Quercus palustris	Sumpf-Eiche	(20 bis 25 m)
Corylus colurna	Baum-Hasel	(18 bis 20 m)

Pflanzliste 5 - Bäume im Pflanzgebot B1 bis B3 (Klimabäume)

Qualität: Heister mind. 2x verpflanzt, oder Hochstamm mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 18 cm

B1	Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	(8 bis 12 m)
B2	Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum	(10 bis 20 m)
B3	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne	(8 bis 12 m)

Nachrichtliche Übernahmen

1 Luftfahrtbedingte Höhenbeschränkungen

Aus dem Planfeststellungsbeschluss „Ausbau des Verkehrslandeplatz Aachen-Merzbrück“ vom 27.03.2017 ergeben sich luftfahrtbedingte Höhenbeschränkungen für die dem Flugplatz angrenzenden Teilbereiche „E“ innerhalb der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 (siehe Plannummern TP 4 bis TP 7: Hindernisfreiflächensystematik). Diese Höhenbeschränkungen werden mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen innerhalb der mit „E“ gekennzeichneten Baufenster eingehalten und deutlich unterschritten.

2 Bauschutzbereich

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des gem. § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgestellten beschränkten Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Aachen-Merzbrück.

Für jegliche Veränderung bzw. jegliche Bautätigkeit - unabhängig von der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbeschränkungen - ist eine besondere luftrechtliche Zustimmung durch die Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 26 - Luftverkehr - einzuholen. Dies gilt ebenso für eingesetztes Baugerät wie Krane, Bagger etc. Hier ist im Bauschutzbereich mit höhenmäßigen Einschränkungen und der Forderung einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu rechnen, sofern die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden.

Auch die Umsetzung der Pflanzgebote unter Punkt 11 sind mit der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 26 - Luftverkehr - abzustimmen.

Die Zugänge zum Verkehrslandeplatz dürfen nur mit Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 26 - Luftverkehr - realisiert werden. Die Auflagen der Bezirksregierung Düsseldorf sind zu erfüllen.

3 Schutzzonen der Bundesautobahn A 44 gem. § 9 Abs. 1 u. 2 Fernstraßengesetz (FStrG)

3.1 Anbauverbotszone

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden 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.

3.2 Anbaubeschränkungszone

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (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 Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen 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 BAB 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.

Gem. § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Dies betrifft insbesondere Beleuchtungsanlagen. Vom städtischen Bauordnungsamt ist sicherzustellen, dass über die BAB-Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

4 Anbau an Landes- und Kreisstraßen gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz StrWG NRW

Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen bauliche Anlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszonen (in einem Abstand von bis zu 40 m vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn) gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz StrWG NRW.

Innerhalb der 40,0 m Anbaubeschränkungszone ist die Fassadengestaltung so zu wählen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 223 nicht gefährdet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Beleuchtung ist zur Landesstraße so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden. Werbeanlagen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Auch Sammelhinweistafeln sind zustimmungs- / genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen.

Kennzeichnungen und Hinweise

1 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5103/0239 - Flughafen Merzbrück. Innerhalb der Fläche können punktuelle Bodenbelastungen aufgrund der ehemaligen Nutzung als Militärflughafen nicht ausgeschlossen werden. Das Umweltamt der StädteRegion Aachen ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zur Abstimmung der jeweiligen Maßnahmen zu beteiligen.

Innerhalb der Altlastenverdachtsflächen 5103/0239 sind die folgenden beiden Flächen gekennzeichnet, für die gem. Gefährdungsabschätzung vom Büro BGU² weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Ehemaliger Waschplatz

Innerhalb dieser Fläche wurden erhöhte Gehalte an KKW im Feststoff in einer Tiefe von 4,0 - 5,0 m, sowie stark erhöhte BTEX-Gehalte in der Bodenluft festgestellt. Es ist von einer kleinräumigen Verunreinigung auszugehen, jedoch kann eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der festgestellten BTEX-Belastung der Bodenluft kann zudem eine Gefährdung von Schutzgütern über den Bodenluftpfad hier nicht ausgeschlossen werden. Somit besteht für diesen Bereich weiterer Untersuchungsbedarf.

Ehemalige KFZ-Tankstelle

Sollte dieser Bereich im Zuge einer Umnutzung zugänglich sein, ist für die ehemalige Tankstelle eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Arbeitsgruppe Bodenschutz und Altlasten, abzustimmen.

2 Hinweise

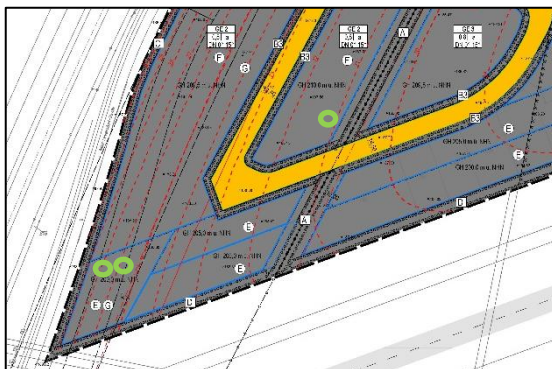
Bodendenkmäler

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich erfasste Grundrisse von Baracken eines 1914 errichteten Feldflugplatzes (WK I und WK II) mit unterschiedlichen

² Gefährdungsabschätzung (Orientierende Bodenuntersuchung) für die Bereiche ehem. Waschplatz, ehem. KFZ-Tankstelle und ehem. „Gebäude 2“, BGU GmbH, Stolberg, Oktober 2018

Nutzungsphasen. Diese sind im Rahmen der Erschließungs- / Bebauungsarbeiten baubegleitend nach Abtrag des Oberbodens tachymetrisch und fotografisch zu dokumentieren. Dies gilt auch für die im südwestlichen Bereich gelegenen drei Brunnen.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NRW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Entsprechende Regelungen sind in einem Verwaltungsakt der Unteren Denkmalbehörde zu treffen. Eine Inanspruchnahme der Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung ist erst zulässig, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. Bauanträge in dem Bereich WK1 und 2 sind der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen. Auch sonstige mit Erdingriffen verbundene Planungen (Regenrückhaltebecken, Erschließung) sind abzustimmen. Mit den Erdingriffen darf erst begonnen werden, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. Es muss dann durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt werden, ob und in welchem Umfang archäologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.



Lage der Brunnen (grün markiert)



Bereich des Feldflugplatzes (grün markiert)

Zudem wird auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Würselen, Tel. 02405-67534, oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0, Fax. 02425- 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0211-475- 1490) zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugründeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu beachten.

Bepflanzungen

Bei Pflanzungen neben Fahrbahnen sind die Belange der Verkehrssicherheit zu beachten. Die Seitenräume sind deshalb so zu gestalten, dass die Unfallfolgen für von der Fahrbahn abkommende Fahrzeuge gering bleiben.

Auf der mit A gekennzeichneten Fläche der Produktenfernleitung ist alle drei bis fünf Jahre eine Neuanlage der Blühfläche vorzunehmen. Die Blühfläche ist mindestens einmal im Jahr zu mähen (nicht jedoch im Zeitraum zwischen dem 1. April und dem 30. Juni), die Schnitthöhe beträgt mindestens 15 cm.

Für die Pflanzmaßnahmen auf den B, C und D-Flächen sowie auf den Betriebsgrundstücken sind folgende Hinweise in die Baugenehmigung aufzunehmen:

- Zeitlicher Rahmen: Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes fertig zu stellen.
- Es sind günstige Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN18915 und Ausheben einer Pflanzgrube nach DIN 18916 zu schaffen.
- Der Zeitraum für die Anpflanzung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre; darüber hinaus sind notwendige und geeignete Maßnahmen für den langfristigen Erhalt durchzuführen.
- Bäume sind mit einem Pflock zu verankern, der Stammfuß ist durch Verbisschutzspiralen oder andere geeignete Mittel gegen Verbiss zu schützen und die Baumscheibe ist zu sichern.
- Die Anpflanzung von Sträuchern ist falls erforderlich mit einem Verbisschutz zu versehen.

Bodenschutz und Gewässerschutz

Aufgrund der vorliegenden besonders schutzwürdigen Böden in großen Mengen ist die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) der Erdarbeiten erforderlich. Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Sachverständige für die bodenkundliche Baubegleitung dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich 70.4 Altlasten-Bodenschutz, 52090 Aachen schriftlich zu benennen. Außerdem sind die grundlegende Vorgehensweise sowie relevante Maßnahmen und deren Umsetzung in einem BBB-Konzept darzulegen.

Die vom Sachverständigen vorgesehenen Maßnahmen sind frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen - Fachbereich Bodenschutz und Altlasten abzustimmen. Nach Beendigung ist dem Umweltamt ein Abschlussbericht des Sachverständigen vorzulegen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Auf die DIN 18915 für das sachgerechte Zwischenlagern und Wiedereinbauen des Oberbodens wird hingewiesen.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen)

Die anfallenden Schmutzwässer und auf den Hof- und Zufahrtsflächen anfallenden, stark belasteten Regenwassers sind der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuleiten.

Das übrige Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit der Kommune zum Regenwasserkanal abzuleiten.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die zentrale Versickerung des Regenwassers, die wasserrechtliche Genehmigung für den Bau und Betrieb des Regenklärbeckens sowie der Regelungsbescheid zur Kanalnetzanzeige für das Regenwasserkanalnetz (alle vom 31.07.2019) sind einzuhalten.

Im Rahmen der weiteren Entwurfs- und Genehmigungsplanung ist die Dimensionierung der Entwässerung mittels hydrodynamischer Kanalnetzberechnung weiter zu führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Artenschutz

Die Baufelddräumung und Baustelleneinrichtung ist in den Zeitbereich nach der Brutperiode zu legen. Somit ist frühestens ab August mit den Arbeiten zu beginnen. Die Baufelddräumung muss bis Anfang März abgeschlossen sein.

Sollte aus organisatorischen Gründen die Baufelddräumung zu einem früheren Zeitpunkt erforderlich sein, ist zum gegebenen Zeitpunkt vor Ort durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge der zeitlich vorgezogenen Baufelddräumung ausgeschlossen werden können. Dies bezieht sich auch auf „besonders geschützte“ Vogelarten.

Es ist eine Beschränkung der Transporttrassen und Ablade- sowie Lagerungszonen vorzusehen.

Produktenfernleitung Würselen - Flugplatz Geilenkirchen, PI-Km 5,130 - 6,700

Im Plangebiet verläuft die gekennzeichnete Produktenfernleitung der Bundeswehr. In der Produktenfernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen.

Eigentümer und Betreiber der Fernleitungsanlage ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf (BAIUSBw KompZ BauMgmt). Die Fernleitungs- Betriebsgesellschaft mbH (FBG) ist mit der Durchführung von Aufgaben des Betriebes beauftragt.

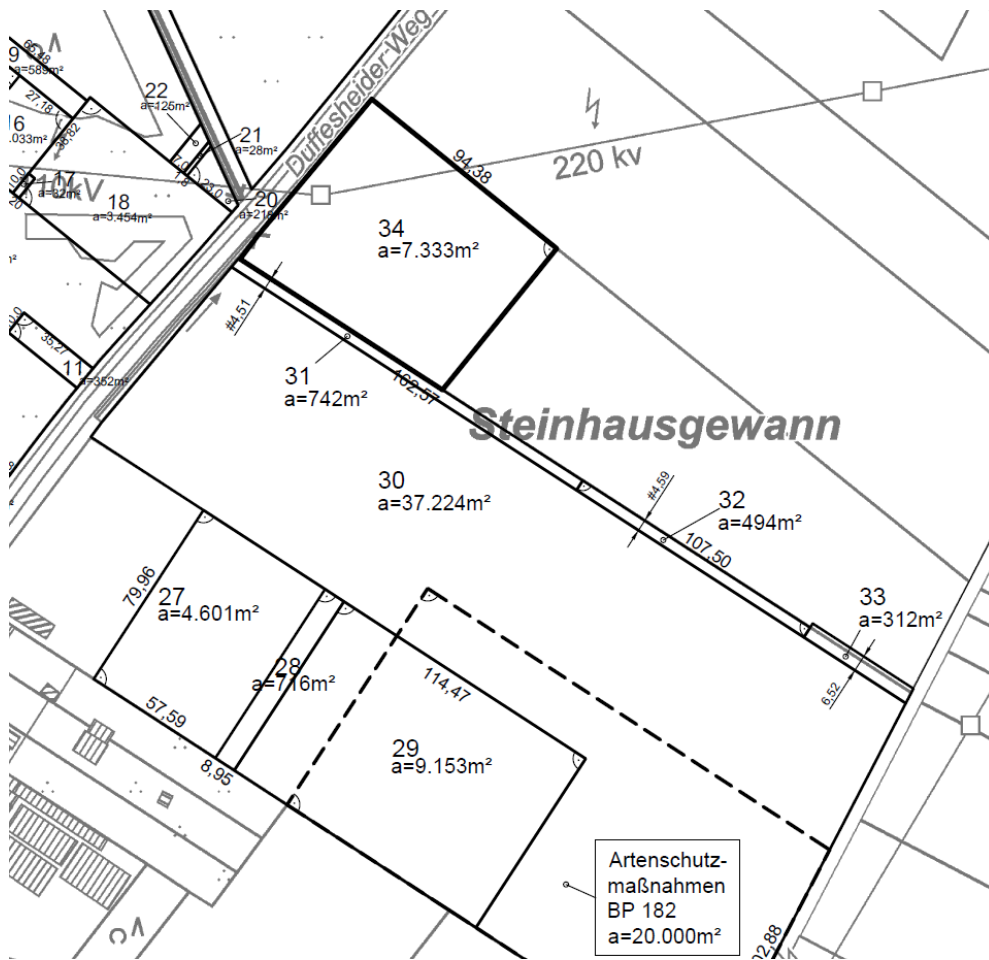
Wird für weitere Planungen eine örtliche Einweisung in den Verlauf der Produktenfernleitung erforderlich, ist mit der zuständigen Betriebsstelle TL Würselen 0241/169797-0 Kontakt aufzunehmen. Die Betriebsstelle steht auch zur Beantwortung technischer Fragen, zur Arbeitsfreigabe im Schutzstreifenbereich sowie bei Ortsterminen auf Anfrage zur Verfügung. Soweit für die Planung exakte Lage- und Tiefenbestimmungen benötigt werden, sind diese Werte nur durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z. B. durch Querschlag, Suchschlitz) in Handschachtung unter Aufsicht unserer Betriebsstelle vor Ort zu ermitteln. Die Ortungs- und Markierungsarbeiten sind für den Veranlasser kostenfrei. Arbeiten im Schutzstreifen der Produktenfernleitung dürfen grundsätzlich nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit der Betriebsstelle durchgeführt werden.

In dem gekennzeichneten Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet werden und sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Produktenfernleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten. Die Nutzung sowie Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedürfen der vorherigen Zustimmung des BAIUDBw KompZ BauMgmt und (ggf.) des Abschlusses eines Vertrages. Die vertraglichen Angelegenheiten sind vom Veranlasser mit dem BAIUDBw KompZ BauMgmt rechtzeitig vor Arbeitsbeginn abzuschließen. Ohne Zustimmung und abgeschlossenem Vertrag sind Arbeiten im Schutzstreifen der Leitung nicht gestattet.

Vorgehen im Härtefall

Falls eine unter Punkt 11.8 bezeichnete besondere Härte festgestellt werden soll, ist der Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Würselen zu konsultieren.

Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen Punkt 7



Nr.	m ²	Plan
1	4.650	BP 169
2	3.238	BP 154
3	16.000	BP 158
4	1.423	BP 177
5	400	BP 162a
6	1.200	Radweg
7	2.050	BP 179
8	1.250	BP 119 - 1. Änd.
9	330	BP 184
10	8.554	BP 166 u. 167a
11	352	BP 143 - 6. Änd.
12	5.510	BP 189
13	252	BP 143 - 6. Änd.
14	79	BP 193
15	1.225	BP 178
16	1.033	BP 199
17	32	BP 169 - 2. Änd.
18	3.454	BP 203
19	589	§34 Ba - 2. Änd.
20	218	BP 169 - 2. Änd.
21	28	Unterstand Duffesh.
22	125	BP 209
23	31.941	BP 190
24	558	BP 105I - 6. Änd.
25	965	BP 208 - 1. Änd.
26	3.859	BP 143 - 18. Änd.
27	14.222	BP 222
28	716	Gut Kaisersruh
29	9.153	BP 219
30	37.224	BP 182
31	742	Linksabbieger Merzbrück
32	494	BP 227
33	312	BP 199 - 1. Änd.
34	7.333	BP 182 - 2. Änd.

