

# **Bebauungsplan Ro 19.1 in der Ortschaft Roisdorf**

## **Textliche Festsetzungen**

### A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Bauliche Nutzung

##### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

###### GE 1, GE 3 und GE 4

Von den Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Einfriedungen der Grundstücke in Form von Zäunen sind zulässig. Für die Erweiterungsflächen des Ro 19.1 (GE 1 nordöstlich der Allerstraße, GE 3 und GE 4) muss zu angrenzenden öffentlichen Flächen ein Mindestabstand von 3 m eingehalten werden.

###### GE 2 und GE 5

Von den Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.

Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zugelassen. Unzulässig sind Bordelle und bordellartige Betriebe.

Einfriedungen der Grundstücke in Form von Zäunen sind zulässig. Für die Erweiterungsflächen des Ro 19.1 (GE 2) muss zu angrenzenden öffentlichen Flächen ein Mindestabstand von 3 m eingehalten werden.

###### SO mit der Zweckbestimmung LKW-Stellplatzanlage

Zugelassen ist eine Stellplatzanlage für Lastkraftwagen (LKW). Weiterhin ist die Errichtung einer eingeschossigen Toilettenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> und eine offene LKW-Waschanlage mit einer maximalen Grundfläche von 280 m<sup>2</sup> zulässig.

###### GE 2, GE 3 und GE 4, SO

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB (siehe Punkt 3).

##### 1.2 Nutzungsarten

Gemäß § 1 Abs. 5, 8 u. 9 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind.

1. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden.
2. Bei Waren mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind die Verkaufsflächen gegenüber der überbauten Grundstücksfläche untergeordnet und bleiben unterhalb einer Gesamtgröße von max. 50 m<sup>2</sup> je Baugrundstück. Die angebotenen Waren stehen in einem Zusammenhang mit der Hauptnutzung.

## 2. Höhenlage der Gebäude, maximale Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m. Die Gebäudehöhe wird vom Erdgeschossfußboden (Rohbau) gemessen, der höchstens 0,5 m über der Krone der angrenzenden Erschließung liegen darf, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes. In Ausnahmefällen dürfen aus technischen oder gestalterischen Gründen Gebäudehöhen bis maximal 15 m zugelassen werden.

## 3. Schutzflächen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

In dem festgesetzten Schutzbereich sind bauliche Anlagen und alle Bauformen, die als bauliche Anlagen gelten, nur mit Zustimmung der RWE zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7 m (GE 2 und GE 3) bzw. 5m (GE 4) über natürlichem Gelände. **Innerhalb der Schutzzone dürfen nur Sträucher bis zu einer Endwuchshöhe von 4 m angepflanzt werden.**

### GE 2, GE 3 und GE 4

In dem gekennzeichneten Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen im Bereich der GE-Flächen, sind Büroräume und sonstige Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, aus Vorsorgegründen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können sonstige Räume zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass aus Vorsorgegründen keine besonderen gesundheitlichen Risiken zu erwarten sind. Als Orientierungswert für die Vorsorge wird ein Wert von 1,0 µT für die magnetische Induktion empfohlen.

## 4. Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig.

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

### 5.1 Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Ausgleichsfläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anpflanzung von Sträuchern (Artenauswahl siehe Pflanzenliste) in Gruppen von max. 300 m<sup>2</sup> Größe, Flächenanteil ca. 20 %.
- Anlage und Pflege der restlichen Fläche als Wildkräuterfläche

### 5.2 Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Für die Gewerbeflächen (GE) werden folgende Maßnahmen festgesetzt :

## PG 1

Eingrünung der straßenzugewandten Grundstücksgrenze. Zur Erschließung des Grundstückes (Einfahrt) ist die Versiegelung des Grünstreifens in einer Breite von 6,5 m pro Grundstück oder bis max. 15 % des Grünstreifens zulässig. 50 % des verbleibenden Grünstreifens ist mit Sträuchern (Artenauswahl siehe Pflanzenliste) in Gruppen von mindestens 20 m<sup>2</sup> zu bepflanzen, die restlichen 50 % sind als Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten .

## PG 2

Eingrünung der straßenzugewandten Grundstücksgrenze. Zur Erschließung des Grundstückes ist die Versiegelung des Grünstreifens in einer Breite von 6,5 m pro Grundstück oder bis max. 15 % des Grünstreifens zulässig. 40 % des verbleibenden Grünstreifens ist mit Sträuchern (Artenauswahl siehe Pflanzenliste) in Gruppen von mindestens 20 m<sup>2</sup> zu bepflanzen, die restlichen 60 % sind als Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 30 m Grundstücksbreite ist ein hochstämmiger Laubbaum (Artenauswahl siehe Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## PG 3

Fläche unter den Hochspannungsfreileitungen, Eingrünung der straßenzugewandten Grundstücksgrenze. Zur Erschließung des Grundstückes ist die Versiegelung des Grünstreifens in einer Breite von 6,5 m pro Grundstück oder bis max. 15 % des Grünstreifens zulässig. **Min. 50 % des verbleibenden Grünstreifens ist mit Sträuchern** (Artenauswahl siehe Pflanzenliste) in Gruppen von min. 20 m<sup>2</sup> Größe zu bepflanzen, die restlichen 50 % (max.) sind als Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## PG 4

Eingrünung der nördlichen und nordöstliche Grundstücksgrenzen (entlang der L 118 bzw. L 183n). 40 % des Grünstreifens ist mit Sträuchern (Artenauswahl siehe Pflanzenliste) in Gruppen von mindestens 20 m<sup>2</sup> zu bepflanzen, die restlichen 60 % sind als Wildkräuterflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Festsetzungsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (Artenauswahl siehe Pflanzenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## PG 5

Eingrünung des Absetz- und Versickerungsbeckens in Richtung Ausgleichsfläche. Mind. 60 % des Grünstreifens ist mit Sträuchern (Artenauswahl siehe Pflanzenliste) in Gruppen von mindestens 20 m<sup>2</sup> Größe zu bepflanzen, die restlichen 40 % (max.) sind als Wildkrautflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## PG 6

Randeingrünung des Sondergebietes (SO-Fläche). Zur Erschließung sind 2 Zufahrten von jeweils max. 12 m zulässig. Der verbleibende Grünstreifen ist mit min. 50 % Sträuchern (Artenauswahl siehe Pflanzenliste) in Gruppen von mindestens 20 m<sup>2</sup> Größe zu bepflanzen, die restlichen 50 % (max.) sind als Wildkrautflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Anlage von privaten Grundstückseinfriedungen ist ein Mindestabstand von 3 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen einzuhalten.

Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PG6) sind zwei Grundstückzufahrten von maximal 12,00 m Breite zulässig.

#### PG 7

Fläche entlang der L118 und zwischen Gewerbegebiet (GE-Fläche) und der angrenzenden Ausgleichsfläche im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen. Min. 30 % des Grünstreifens ist mit Sträuchern (Artenauswahl siehe Pflanzenliste) in Gruppen von mindestens 20 m<sup>2</sup> Größe zu bepflanzen, die restlichen 70 % (max.) sind als Wildkrautflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### PG 8

**Stellplatzbegrünung:** zur Minderung der Aufheizungseffekte ist pro angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, wobei mind. 40 % der Kronentraufe nach 30 Jahren im Bereich der versiegelten Flächen liegen soll.

Für alle Bäume entsprechend den Festsetzungen (PG 2, PG 4, PG 5 und PG 6) ist grundsätzlich zwischen Stamm und Gebäuden ein Stammabstand von 10 m einzuhalten.

### 5.3 Pflanzabstand und Pflanzgröße

Im Bereich der festgesetzten Gehölzpflanzungen ist ein Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup>, mindestens in der Qualität "Strauch, verpflanzt, ohne Ballen, 4 Triebe, 60-100 cm", zu pflanzen.

Hochstämme gemäß Festsetzung sind mindestens in der Qualität "Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm" zu pflanzen. Eine fachgerechte Baumverankerung mit Pfahldreieck ist dabei vorzusehen.

### 5.4 Pflege

Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes :

Sämtliche Pflanzungen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind am Ende der Vegetationsperiode abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und zu ersetzen.

Strauchgruppen sind abschnittsweise alle 10 Jahre auszulichten.

Wildkrautflächen sind max. zweimal pro Jahr, zwischen Mitte Juni und Ende September zu mähen, dabei ist das Mahdgut zu entfernen.

### 5.5 Zeitlicher Rahmen

Sämtliche für ein Grundstück festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 2. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Erteilung einer Baugenehmigung fertigzustellen.

B) Hinweise

2. Durchfahrtsbreiten

Gewerbegebiet

Für die einzelnen Parzellen sind maximale Durchfahrtsbreiten von 15% der zur Strasse gelegenen Grundstücksbreite vorgesehen, mindestens jedoch eine Zufahrt mit einer Breite von 6,50 m.

Sondergebiet

Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PG 6) sind zwei Grundstückzufahrten von maximal 12,00 m Breite außerhalb des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten zulässig.

3. Schutzbereich der Hochspannungsleitungen

Das Aufstellen von Beleuchtungskörpern und Fahnenmasten im festgesetzten Schutzbereich ist mit dem RWE abzustimmen.

4. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld

"Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln, 2. Änderungsverordnung vom 18.01.2005. Die 2. Änderungsverordnung enthält umfangreiche Begriffsbestimmungen für „unverschmutztes“ und „gering verschmutztes“ Niederschlagswasser sowie modifizierte Schutzbestimmungen für die Zone III B. Gem. § 3 Abs. 6 ist gering verschmutztes Niederschlagswasser z.B. Niederschlagswasser von Hofflächen und Verkehrsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten, wenn das Gebiet hinsichtlich seiner Verschmutzung einem Wohngebiet vergleichbar ist."

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Die DIN 1998 und das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

6. Bodendenkmal

Werden Bodendenkmäler entdeckt, ist nach den §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DschG NW) die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies der unteren Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler anzuzeigen. Bei einer eventuell notwendig werdenden Unterschutzstellung eines Bodendenkmals bedarf es einer Erlaubnis nach § 9 DschG NW, falls dies aufgrund einer Baumaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden muss. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

7. Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland abzustimmen. Weiterhin wird auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW – Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von Sonderbohrungen“ verwiesen.

## 8. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (e-mail: K-Vorbeugung@bonn.polizei.nrw.de) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

## C) Pflanzenliste

Verwendbar für Pflanzungen sowohl innerhalb des Planungsraumes als auch auf den Ausgleichsflächen

Bäume (für die Ausgleichsfläche außerhalb des Freileitungsschutzstreifens und die Festsetzungen PG2, PG4 und PG8)

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v. , STU 16 – 18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus in Sorten	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher (für die Ausgleichsfläche innerhalb des Freileitungsschutzstreifens und die Festsetzung PG3, PG5, PG6 und PG7)

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Sträucher (für die Ausgleichsfläche außerhalb des Freileitungsschutzstreifens und die Festsetzungen PG1, PG2 und PG4)

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Spiraea x vanhouttei	Prachtspiere

Hecken (geschnitten)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare i.Sp.	Liguster
Taxus baccata	Eibe

#### Kletterpflanzen (zur Mauer-/Wandbegrünung)

selbstkletternd	
Hedera i.Sp.	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	wilder Wein

mit Kletterhilfe	
Clematis i.Sp.	Waldrebe
Polygonum aubertii	Brautschleier
Wisteria sinensis	Blauregen

#### Laubbäume (für die Festsetzungen PG 2, PG 4 und PG 5)

Acer pseudoplatanus in Sorten	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Sträucher (für die Ausgleichsfläche und für die Festsetzung PG 3)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

#### Sträucher (für die Festsetzungen PG 1, PG 2 und PG 4)

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Spiraea x vanhouttei	Prachtspiere
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose