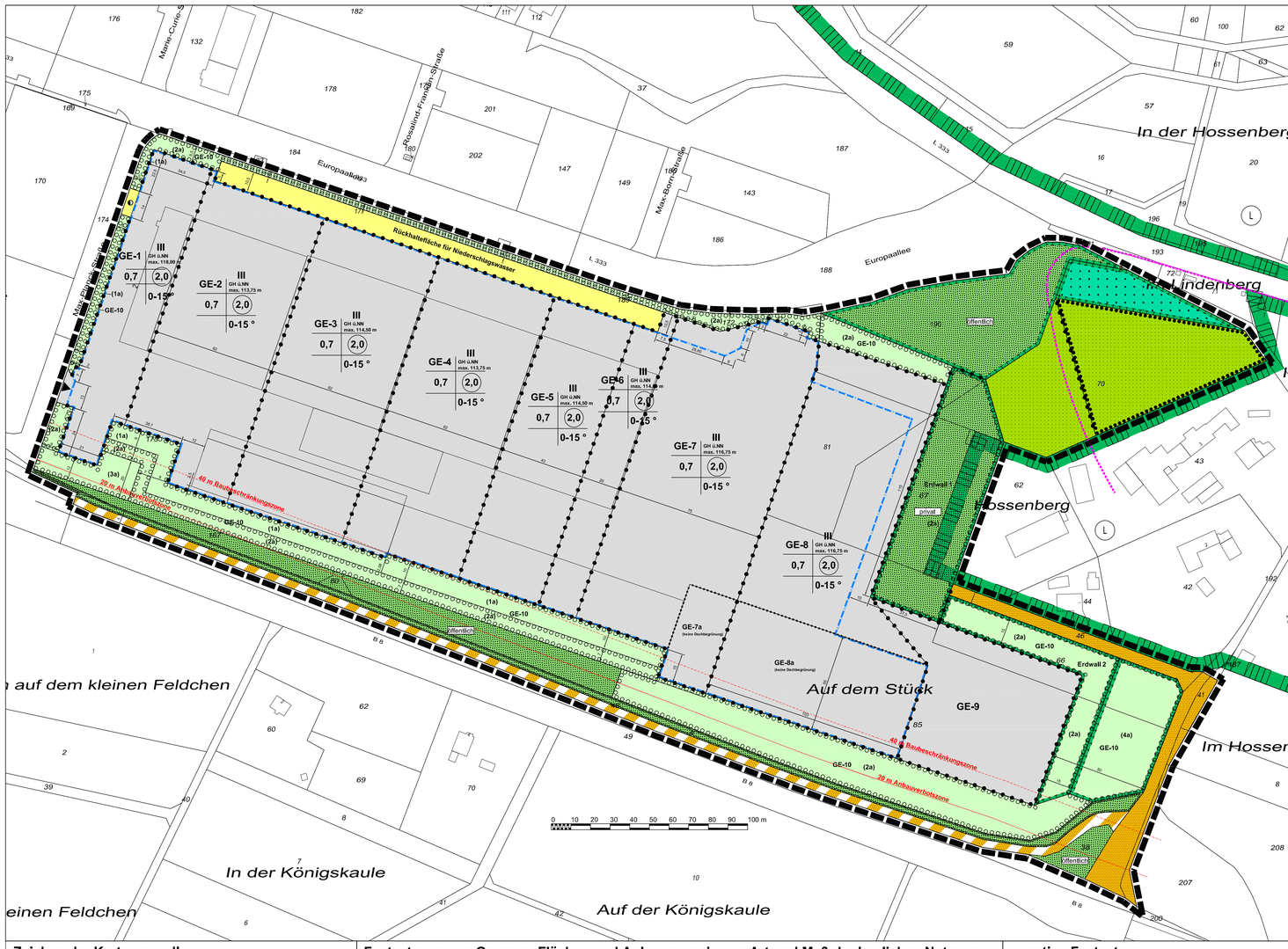


Hinweise

1. Bau- und Bodendenkmäler gem. Landesdenkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Mauer- und / oder natürgeschichtliche Bodenfunde, z.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef (Sieg) als Unterer Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von dem Denkmalbesitzer freigegeben sind. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für seine Aufbewahrung in seinen Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG vom 11.03.1980 GV NW S. 226) wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege sind Entarbeiten rechtzeitig mitzuteilen, um Baubeginnende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Am Westrand von Dondorf liegen Reste einer vermutlichen mittelalterlichen Befestigungsanlage. Hier ist mit bedeutender archäologischer Substanz im Boden zu rechnen. Die vermutete Grenze der Befestigungsanlage ist in der Planzeichnung dargestellt.

2. Einbau von Recyclingstoffen
Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

3. Energieversorgung
Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Trassen gesichert. Grundsätze der Versorgungsunternehmen sind vorhanden und können ausgebaut werden. Das ausgewiesene Baugebiet wird mit Erdgas versorgt.

4. Entsorgung von Bodenmaterial
Im Rahmen der Baumaßnahmen der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist entsorgungsmäßig zu entsorgen.
Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet Abfallwirtschaft, anzuzeigen.
Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).
Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Ermittlung der Bodenbelastung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, abzustimmen.
Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

5. Flugärm
Bedingt durch die über das Gebiet von Hossenberg verlaufende Flugroute des Flughafens Köln / Bonn bzw. -entsprechend der Nutzungsgrad dieser Route - sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starken Flugärm gerechnet werden. Diese Immissionseinwirkung lässt sich durch bauseits vorzusehende passive Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Schalldämmung von Dächern und Rollladenkästen sowie den Einbau von Schallschutzfenstern, vermindern.

6. Freilandgas
Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

7. Kampfmittel
Es existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.
Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Theilsondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

8. Lagebetogutsystem
Das Lagebezugssystem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfolgte im Koordinatensystem Gauß - Krüger.

9. Oberboden
Der bei den Baurbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18 915 zu beachten.
Um den Oberboden auf Böschungsflächen vor Erosion zu schützen, sind ggf. geeignete ingenieurbiologische Maßnahmen vorzusehen. Dazu können u.a. der Einbau von Faschinen oder Erosionsschutzmatten gehören. Die Maßnahmen sind jeweils an den technischen Erfordernissen zur Böschungssicherung zu bemessen. Diese Maßnahmen dürfen dem im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nicht entgegenstehen und diese nicht ausschließen. Bei Erosionsschutzmaßnahmen kann die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung erst nachträglich erfolgen, wenn die Aussaaten ihre volle Wirksamkeit erreicht haben. Dies ist im der Regel erst nach einer Vegetationsperiode zu erwarten.

10. Oberboden
Der bei den Baurarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18 915 zu beachten.
Um den Oberboden auf Böschungsflächen vor Erosion zu schützen, sind ggf. geeignete ingenieurbiologische Maßnahmen vorzusehen. Dazu können u.a. der Einbau von Faschinen oder Erosionsschutzmatten gehören. Die Maßnahmen sind jeweils an den technischen Erfordernissen zur Böschungssicherung zu bemessen. Diese Maßnahmen dürfen dem im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen nicht entgegenstehen und diese nicht ausschließen. Bei Erosionsschutzmaßnahmen kann die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung erst nachträglich erfolgen, wenn die Aussaaten ihre volle Wirksamkeit erreicht haben. Dies ist im der Regel erst nach einer Vegetationsperiode zu erwarten.

11. Umgang mit Regenwasser
Die Unterhaltung und Pflege der Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen ist öffentlich rechtlich z.B. über die Eintragung einer Baulast zu regeln.
Niederschlagswasser von den befestigten und befahren Gewerbeflächen wird zunächst den entsprechenden Anlagen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser und anschließend über einen Überlauf der Vorflut zugeführt. Die technische Ausgestaltung sowie der detaillierte Verfahrensablauf sind Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.
Für die neuen Gewerbeflächen GE-8 und GE-9 erfolgt die Niederschlagsentwässerung über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz im Bereich der Europaallee auf Höhe der Max-Born-Straße. Die Kapazitäten der öffentlichen Anlagen (Kanal + Rückhalteeinrichtungen) sind ausreichend dimensioniert, um das anfallende und abzuleitende Niederschlagswasser aufzunehmen.

12. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind unter 10 und 11. der Textlichen Festsetzungen festgesetzt. Die Abrechnung der Maßnahmen wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt.

13. Gestaltung und Begrünung
Einzelheiten zur Gestaltung und Begrünung der Gewerbeflächen sind dem „Baugestaltungshandbuch" zum Bebauungsplan 01.40 Gewerbegebiet Hossenberg zu entnehmen.

14. Bau- und Nutzungsbeschränkungen entlang der Bundesstraße B 8
Anbaubestimmungen entlang der Bundesstraße B 8 gemäß § 9 Abs. 1. 2 und 6 Fernstraßengesetz (FStrG) sowie entlang der Landesstraße L 333n gemäß § 28 StrWG über die Anlagen der Außenwerbung sind zu beachten.
In der Anbauverbotszone innerhalb eines Abstand von 20 m von der Bundesstraße B 8, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
In der Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstand von 40 m von der Bundesstraße B 8, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblliche geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gas, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden sind so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen. Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße dürfen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.
Bei Kreuzungen der klassifizierten Straße durch unterirdische Anlagen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

15. Altlasten
Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Bauarbeiten oder Vorgänge Hinweise auf kleinräumige Verunreinigungen des Bodens ergeben, so sind die entsprechenden Stellen und Ämter hierüber umgehend zu unterrichten.

16. Abstand von baulichen Anlagen zum Wald
Gemäß § 48 Abs. 1 Landesforstgesetzt NW vom 24.04.1980, in der derzeit geltenden Fassung, dürfen in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden. Diese Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn durch ausreichende Sicherungsmaßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entstehen kann. Die Genehmigung kann zu diesem Zweck mit Nebenbestimmungen versehen werden. Bei Unterschreitung des nicht überbaubaren Sicherheitsabstandes von 35 m zwischen Gebäude und Waldrand ist die Forstbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

17. vorhandene Freileitung der RWE
Über das Plangebiet verläuft eine Niederspannungsfreileitung der RWE. Diese Leitung soll im Zuge der Bebauung an die neuen Begebenheiten angepasst werden. Die derzeitige Lage ist in der Begründung dargestellt.

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Diese Festsetzungen umfassen:

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

1.1 Der Bebauungsplan setzt für die mit GE-1 bis GE-10 gekennzeichneten Bereiche ein **Gewerbegebiet (GE)** gem. § 8 BauNVO fest.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgenden Nutzungen des § 8 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen und als nicht zulässig festgesetzt:
- Lano- und Gartenbaubetriebe, Tierzucht, Spedtionen, Fuhrparks, Bauhöfe, Betriebe/Ausnoverwertung, Lagerhäuser und Lagerplätze (Nr. 1)
- Tankstellen (Nr. 2)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3)
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher (Nr. 3)
  Ausnahme:
  Einzelhandel ist gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn er in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder produzierenden und / oder verarbeitenden Gewerbegebiet steht und diesem Verkaufsfläche deutlich untergeordnet ist.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgenden Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen und als nicht zulässig festgesetzt:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2)
- Vergnügungsstätten (Nr. 3)

1.4 Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691 (Ausgabe 2006-12)

Teilbereiche des Gewerbegebietes nach Planzeichnung	Emissionskontingente in dB(A)	
	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE-1 bis GE-9	63	46,5
GE-10	0	0

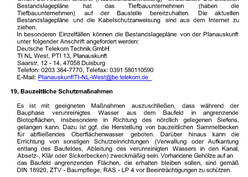
Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r - der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für den Richtungssektor A (Winkel 345° bis 135°, ausgehend vom Bezugspunkt Gauß-Krüger (2592900, 5626500) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 um folgendes Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ zur Nachtzeit:

Zusatzkontingent Nacht in dB nach DIN 45691
(Teilflächen GE-1 bis GE-9)

Richtungssektor (vgl. Abbildung)	Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in dB Nacht
Winkel 345° bis 135° ausgehend vom Bezugspunkt Gauß-Krüger (2592900, 5626500)	2

Der Richtungssektor ist in der nachfolgenden Karte dargestellt:



(vgl. Anlage: Schalltechnisches Prognosegutachten von KRAMER Schalltechnik GmbH vom 29.04.2013)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei im Richtungssektor A ein Zusatzkontingent für alle Teilflächen GE-1 bis GE-9 zur Nachtzeit zu berücksichtigen ist. Bei „seltenen Ereignissen" im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse".

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zur Einhaltung der Emissions- und Zusatzkontingente zu führen.

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Die zulässige Grund- und Geschossfläche sind über die in der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsgrenzen hinweg bezogen auf die Gesamtgröße eines Grundstücks/Betriebsgeländes innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen (GE-1 bis GE-10) zu ermitteln.
Im Einzelfall kann bei Einhaltung der Geschossflächenzahl als Ausnahme eine Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,1 zugelassen werden, wenn ein Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen durch eine entsprechende Begrünung erfolgt. Für jeden Quadratmeter, der über die im Bebauungsplan Pflanzabstand in der Reihen zu bepflanzen. Zur Bepflanzung sind Bäume in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 150-200 cm und Sträucher in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 40-60 cm zu verwenden. Als Bäume sind Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur) und Eberesche (Sorbus aucuparia) mit jeweils 20 % Anteil zu pflanzen. Als Sträucher sind Hasel (Corylus avellana, 20 %), Kornelkirsche (Cornus mas, 40 %), Liguster (Ligustrum vulgare, 20 %) und Eiben (Taxus baccata, 10 %) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. In der oberen Böschungshälfte oder am Böschungsfuß zu pflanzen. In der oberen Böschungshälfte und auf der Wallkrone sind nur Sträucher zu pflanzen.

9.4 Die in der Planzeichnung mit der Umgrenzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten und mit **(1a)** gekennzeichneten Flächen sind als Wiesenflächen mit Einzelbäumen und kleinen Baumgruppen (bis zu 5 Bäume) zu bepflanzen. Im Durchschnitt ist pro angefangene 300 qm Wiesenfläche ein Baum zu setzen. Zur Bepflanzung sind Bäume in der Mindestgröße 3x verpflanzt mit Stammumfang 14-16 cm zu verwenden. Als Bäume sind Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur) mit jeweils 25 % Anteil zu pflanzen. Die Wiesenflächen sind mit einer artenreichen Rasenmischung und hohem Kräuteranteil anzusäen.

9.5 Die in der Planzeichnung mit der Umgrenzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind als Sukzessionsflächen mit Einzelbäumen und kleinen Strauchgruppen als Initialpflanzungen zu bepflanzen. Im Durchschnitt sind pro angefangene 100 qm Fläche ein Baum und 10 Sträucher zu setzen. Zur Bepflanzung sind Bäume in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 150-200 cm und Sträucher in der Mindestgröße 2x verpflanzt, 40-60 cm zu verwenden. Als Bäume sind Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur) und Eberesche (Sorbus aucuparia) mit jeweils 20 % Anteil zu pflanzen. Als Sträucher sind Hasel (Corylus avellana, 20 %), Kornelkirsche (Cornus mas, 40 %), Liguster (Ligustrum vulgare, 20 %) und Hundsrose (Rosa canina, 20 %) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Flächen zwischen den Pflanzungen sind mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung und hohem Kräuteranteil anzusäen und anschließend der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

9.6 Auf den in der Planzeichnung mit der Umgrenzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten und mit (2a) gekennzeichneten Flächen sind parallel zu den äußeren Grenzen des Gewerbegebietes (südlich und östlich) Eichen (Quercus excelsior) als 3x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Der mittlere Abstand zwischen den Bäumen darf maximal 15 m betragen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.7 Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenkammersteine) zu versehen. Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen ohne festes Pflanzschema zu gliedern. Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Zur Bepflanzung sind Bäume in der Mindestgröße 3x verpflanzt mit Stammumfang 14-16 cm zu verwenden. Als Bäume sind Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Stieleiche (Quercus robur) mit jeweils 25 % Anteil zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.8 Innerhalb der Teilflächen mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 114, 50 m oder mehr über NHN sind zusammenhängende Dachflächen von jeweils mindestens 3000 qm flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Lichtkuppeln sind hierbei auszuparen. Die entsprechenden Begrünungsflächen müssen eine Substratstärke von mindestens 8 cm aufweisen und sind mit geeigneten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Festsetzung gilt nicht für die Teilflächen GE-7a und GE-8a.

9.9 Zur Fassadengestaltung ist eine Vielzahl unterschiedlicher Fassadenflächen alle 62-65 m vor der der L 333n zugewenden Gebäudeseite ein Bergahorn (Acer pseudoplatanus) als 3x verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Das Pflanzbeet darf eine Größe von 18 qm nicht unterschreiten und ist mit Rasenmosaik oder Bodendeckern entsprechend der Flächen mit der Kennzeichnung (1a) zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10. Externe Ausgleichsmaßnahmen §§ 1a (3), 9 (1a) BauGB

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen, die mit der zusätzlichen Bebauung einhergehen, werden außerhalb des Plangebietes auf verfügbaren Flächen Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt:

Teilfläche A
Gemarkung Geistingen, Flur 30, Flurstücke 18, 33, 35, 168/34, 169/34 und 259 tw.
Größe insgesamt: 1580 m²
Maßnahmenbeschreibung:
Neuanlage Streuobstbestand als Ergänzung des vorhandenen Bestandes um ca. 70 Obstbaumhochstämme bei extensiver Pflege des Grünlandes

Teilfläche B
Gemarkung Niederpleis, Flur2, Flurstücke 205 und 330 tw
Größe ca. 2000m²
Maßnahmenbeschreibung:
Auf zwei privaten Grünlandflächen soll in Bereich des Hellenseifenbaches eine Obstwiese mit mindestens 7 alten Hochstämmen gepflanzt werden und eine Hecken-strauchpflanzung mit standortgerechten Gehölzen angelegt.

11. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle § 9 (1a) BauGB

Gemäß § 9 (1a) wird den kompensationspflichtigen Grundstücken mit erweiterten Bebauungsoptionen im Plangebiet (Gemarkung Striefen, Flur 29, Flurstücke 46, 48, 62 (tw), 67, 80, 81, 163, 173, 192 (tw), 218 bis225 sowie Flur 16, Flurstücke 8 (tw), 41 (tw) und 207 (tw)) die zuarbeiten des Plangebietes liegende Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (Gemarkung Geistingen, Flur 30, Flurstücke 18, 33, 35, 168/34, 169/34 und 259 tw, Entwicklungsziel: Ergänzungspflanzungen zu bestehender Streuobstwiese und Gemarkung Wellesberg, Flur2, Flurstücke 205 und 330 tw, Entwicklungsziel: Anlage einer Obstwiese und Entwicklung Ufersaumeufer) gemäß Festsetzung 10. zugeordnet.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachbegrünung

1.1 Die Gestaltung der Dachflächen mit reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.

1.2 Es sind nur Farben mit den nachfolgenden Farbtönen der RAL-Farbtonkarte zulässig:
Grau-/Anthrazit-/Brauntöne: 7000-7003, 7005, 7006, 7009-7016, 7022, 7024, 7026, 7037, 7039, 7043, 8014, 8019, 8022, 8028

2. Dachformen und Dachneigungen

2.1 Die zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Fassadenflächen

3.1 Für die Gestaltung von Fassadenflächen sind nur Farben mit den nachfolgenden Farbtönen der RAL-Farbtonkarte zulässig:
Gelbtöne: 1000-1002, 1014, 1015
Grautöne: 7004, 7030, 7032, 7035, 7038, 7040, 7044
3.2 Farben für sonstige Konstruktionsteile:
Anthrazittöne: 7005, 7009-7012, 7015, 7016, 7024, 7026, 7043
Grautöne: 9002, 9007

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen zulässig.

4.2 Zwischen den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und der Landesstraße L 333n dürfen Zaunanlagen auch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einem Abstand von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn diese eingegrünte werden. Zur Eingrünung ist je 2 m Zaunanlage eine Rank- oder Kletterpflanze zu setzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.3 Einfriedungen sind nur als maximal 2,00 m hohe Zaunanlagen oder Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig.

5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind nur auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig, wobei diese Werbeanlagen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten dürfen.

5.2 Im Bereich der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 8 sind die Vorgaben des Fernstraßengesetzes zu beachten.

Plangebiet, Flurstücke

Gemarkung Striefen
Flur 29, Flurstücke Nr. 8 (tw.), 38, 41, 46, 66, 67, 70, 80, 81, 85, 167, 173, 190, 207 (tw.) und 208 (tw.)

Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich

Darstellung der Grundlage der DGK5 mit Genehmigung des Katasteramtes der Rhein-Sieg-Kreises, Kontroll-Nr. SU-2000909

Zeichen der Kartengrundlage

- 1 — Gebäude mit Hausnummer
- Gebäude ohne Hausnummer
- Flurstücksgrenzen
- 10 — Flurstücksnummern
- *Auf dem Stück* — Gewannbezeichnung
- Europaallee — Straßenbezeichnung

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet
- vermutliche Grenze der mittelalterlichen Befestigungs-anlage von Dondorf
- 20 m Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 8
- 40 m Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 8

Festsetzung von Grenzen, Flächen und Anlagen sowie von Art und Maß der baulichen Nutzung

- GE-1 bis 9 — Gewerbegebiet (Nr. 1 bis 9 siehe Textliche Festsetzungen) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- GE-10 — Gewerbegebiet nicht überbaubare Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen)
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 Abs. 3 BauNVO
- öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg) § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grundstückszufahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektrizität) § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
- Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

sonstige Festsetzungen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung oder Emissionskontingenten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- (1a)-(4a) — landschaftspflegerischen Maßnahmen (siehe Textliche Festsetzungen)

Nutzungsschema:
(siehe Planzeichnung)

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise (keine Festsetzung)	Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGEN

(Stand: 25.09.2013)

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baufeldes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch 6. ÄndVO vom 18.07.2013 (GV. NRW. S. 490)
- Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW (BauGB-AG NRW) vom 24.03.2009 (GV. NRW. S. 186)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauo NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GV. NRW. S. 142)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung –PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesplanungsverordnung (LPlG) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2760), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 35 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 und 4 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) (LG/LF, der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW. S. 185)
- Straßen- und Wegegesetz