# BEBAUUNGSPLANENTWURF NR. 366

## BUSINESS PARK ALSDORF ALDENHOVEN - NÖRDLICHE ERWEITERUNG

VOLLER ENERGIE. Alsdorf

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand 07.01.2021) übereinstimmt.

Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf dem Koordinatensystem ETRS89/UTM - Zonenzahl 32.

Das Höhenbezugssystem ist DHHN2016, in m ü. NHN. Höhenanschluss: Höhenfestpunkt 5103 9 00027 mit Höhe 134,965 m ü. NHN; Lage 305 677.039, 5 640 094.528.

Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt. Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV.

....., den .... . .... . .....

..... .....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 08.12.2020 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Bekanntmachung erfolgte am 11.10.2023.

Alsdorf, den .....

i.A.
..... .....
Technischer Beigeordneter

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) des Baugesetzbuches fand auf Grundlage des Vorentwurfs statt vom 18.10.2023 bis 23.11.2023.
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 08.11.2023 eine Bürgerversammlung statt.

Alsdorf, den .....

i.A.
..... .....
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf mit seinen Anlagen gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und hat öffentlich ausgelegen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) des Baugesetzbuches fand statt vom ..... bis .....

Alsdorf, den .....

i.A.
..... .....
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan wurde gem. § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am ..... als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den .....

..... .....
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans einschließlich Begründung inkl. Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Alsdorf vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Alsdorf, den .....

..... .....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom ..... veröffentlicht worden und am ..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den .....

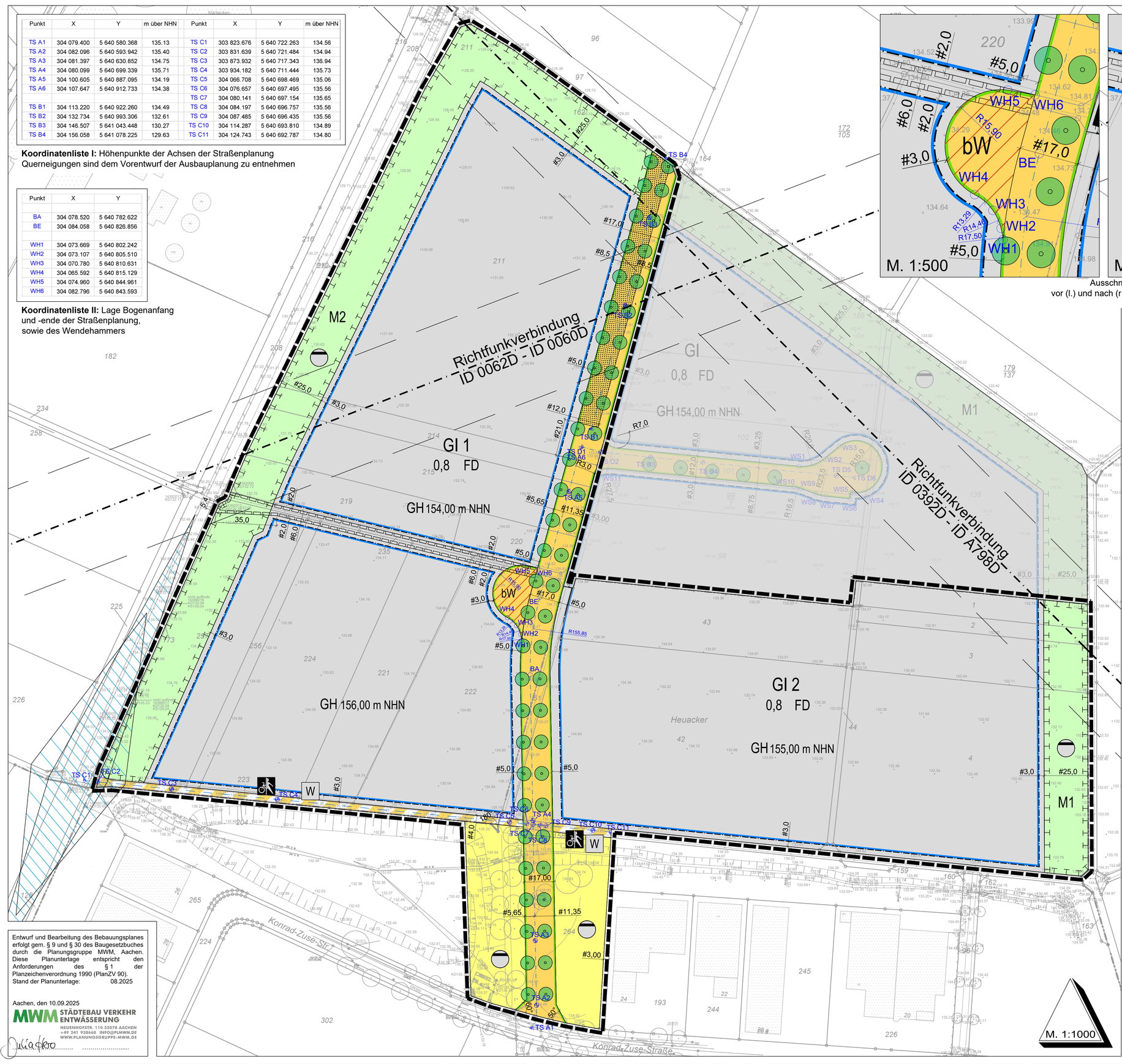
..... .....
Bürgermeister

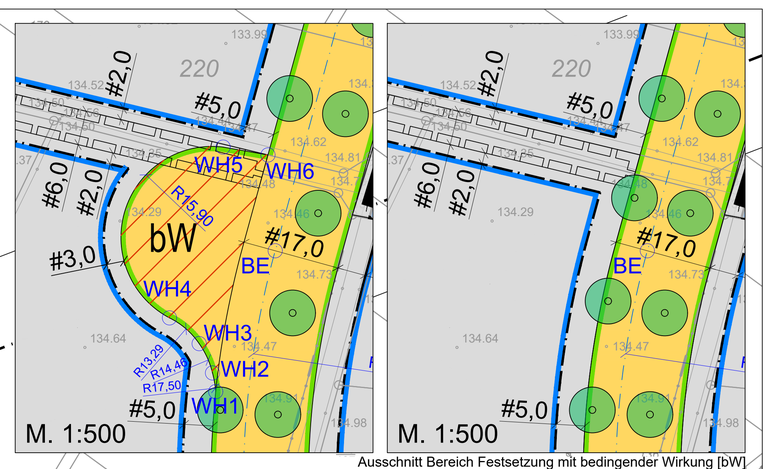
| Punkt | X | Y | m über NHN | Punkt | X | Y | m über NHN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TS A1 | 304 079.400 | 5 640 580.368 | 135.13 | TS C1 | 303 823.676 | 5 640 722.263 | 134.56 |
| TS A2 | 304 082.096 | 5 640 593.942 | 135.40 | TS C2 | 303 831.639 | 5 640 721.484 | 134.94 |
| TS A3 | 304 081.397 | 5 640 630.852 | 134.75 | TS C3 | 303 873.932 | 5 640 717.343 | 136.94 |
| TS A4 | 304 080.099 | 5 640 699.339 | 135.71 | TS C4 | 303 934.182 | 5 640 711.444 | 135.73 |
| TS A5 | 304 100.605 | 5 640 887.095 | 134.19 | TS C5 | 304 066.708 | 5 640 698.469 | 135.06 |
| TS A6 | 304 107.647 | 5 640 912.733 | 134.38 | TS C6 | 304 076.657 | 5 640 697.495 | 135.56 |
| | | | | TS C7 | 304 080.141 | 5 640 697.154 | 135.65 |
| TS B1 | 304 113.220 | 5 640 922.260 | 134.49 | TS C8 | 304 084.197 | 5 640 696.757 | 135.56 |
| TS B2 | 304 132.734 | 5 640 993.306 | 132.61 | TS C9 | 304 087.485 | 5 640 696.435 | 135.56 |
| TS B3 | 304 146.507 | 5 641 043.448 | 130.27 | TS C10 | 304 114.287 | 5 640 693.810 | 134.89 |
| TS B4 | 304 156.058 | 5 641 078.225 | 129.63 | TS C11 | 304 124.743 | 5 640 692.787 | 134.80 |

**Koordinatenliste I:** Höhenpunkte der Achsen der Straßenplanung
Querneigungen sind dem Vorentwurf der Ausbauplanung zu entnehmen

| Punkt | X | Y |
|---|---|---|
| BA | 304 078.520 | 5 640 782.622 |
| BE | 304 084.058 | 5 640 826.856 |
| WH1 | 304 073.669 | 5 640 802.242 |
| WH2 | 304 073.107 | 5 640 805.510 |
| WH3 | 304 070.780 | 5 640 810.631 |
| WH4 | 304 065.592 | 5 640 815.129 |
| WH5 | 304 074.960 | 5 640 844.961 |
| WH6 | 304 082.796 | 5 640 843.593 |

**Koordinatenliste II:** Lage Bogenanfang und -ende der Straßenplanung, sowie des Wendehammers




Ausschnitt Bereich Festsetzung mit bedingender Wirkung [bW]
vor (l.) und nach (r.) Ausbau der nördlich anschließenden Verkehrsfläche
siehe Textliche Festsetzungen Nr. 8

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl
GH 154,00 m NHN — Gebäudehöhe, als Höchstma

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Rad- und Gehweg
W — Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Abwasser / Niederschlagsentwässerung

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

M1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, M1 und M2, siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4.1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
hier Anpflanzung von Bäumen, siehe Textliche Festsetzungen Nr. 6.2

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Ver- und Entsorger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

bW — Bereich der Festsetzung mit bedingender Wirkung siehe Textliche Festsetzungen Nr. 8
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

FD — Flachdach

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Richtfunkstrecke mit Schutzzone

Sonstige Darstellungen / Hinweise (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Grün auf Zeit bis zur Umsetzung der Verkehrsfläche
Sichtfeld Bahnübergang mit Vorgaben für die Bepflanzung

TS C1 TS C2 — Fahrbahnachse Straßenplanung mit Höhenpunkten TS A1 - A6, B1 - B4 und C1-C11 (siehe Koordinatenliste I an Planzeichnung)

WH1 — Koordinaten Straßenplanung Bogenanfang BA und -ende BE, sowie des Wendehammers WH1 - WH6 (siehe Koordinatenliste II an Planzeichnung)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 und § 1 BauNVO)

1.1. Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO)
Das Industriegebiet wird gegliedert in GI 1 und GI 2

(1) Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- eigenständige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (Solarparks) oder Windenergie einschließlich der erforderlichen technischen Einrichtungen zum Betrieb sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen sowie Windenergieanlagen im direkten zusammen mit Gewerbebetriebe auf Dächern sowie Nebenanlagen (siehe hierzu auch Festsetzung unter B.), Nr. 1.3
- Lagerhäuser und Lagerplätze ohne Produktionszusammenhang sind nicht zulässig,
- Tankstellen sind nicht zulässig Ausnahmsweise sind Tankstellen mit einem überwiegenden Anteil regenerativ hergestellter Kraftstoffe (z. B. Wasserstofftankstellen) zulässig.

(2) Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind nicht zulässig
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

(3) Feinsteuerung von Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO

- Speditions- und Logistikbetriebe als selbstständige Fracht- und Fuhrunternehmen, Verteil- und Vertriebszentren sind nicht zulässig
- Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Clubs, Massagesalons sind nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe, Läden, sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.

  Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes (einschl. Handwerksbetrieb) stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen („Annexhandel").
- Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

  **Abstandserlass NRW**
  Des Weiteren wird gemäß Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten festgesetzt:
  - Für GI 1: Nicht zulässig sind Anlagen-/ Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV.
  - Für GI 2: Nicht zulässig sind Anlagen-/ Betriebsarten der Abstandsklassen I bis III.

  Anlagen- / Betriebsarten der nicht zulässigen Abstandsklassen sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB **ausnahmsweise zulässig**, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN16.

2.1.2 Die Höhen der baulichen Anlagen werden als maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) ü. NHN gem. Planeintrag festgesetzt.

2.1.3 Bei den zulässigen Flachdächern gilt als max. zulässige Gebäudehöhe die Attika des obersten Geschosses bzw. die Oberkante des Staffelgeschosses / obersten Nicht-Vollgeschosses.

2.1.4 Einzelne technische Einrichtungen (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen) dürfen ihrer Funktion entsprechend die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um max. 5,0 m überschreiten. Ebenso darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für Gründächer um maximal 1,50 m überschritten werden.

**3. Garagen und Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur als Tiefgaragen in den überbaubaren Flächen zulässig. Flächen für Stellplätze sind auf den gesamten Grundstücksflächen unter Beachtung der festgesetzten GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO) zugelassen. Zusätzlich ist zu beachten, dass die befestigten Stellplätze nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbelägen herzustellen sind (Textliche Festsetzung Nr. 4.5) und alle 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist (vgl. Nr. 6.3). Der Anteil der wasserdurchlässigen Flächen hat mindestens 50% zu betragen. Carports sind nicht zulässig.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1. Maßnahmenfläche M1 und M2 (siehe Planeintrag)
Die Fläche M1 ist mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Das Mähgut ist nach der Mahd aufzunehmen und abzuführen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Die vollständige Umsetzung der Maßnahme erfolgt, wenn auf etwa 30 bis 50 % der GI-Flächen Ansiedlungen erfolgt sind.
Im Bereich der Fläche M2 sind 30 % der Flächen mit lebensraumtypischen Strauchgehölzen der Artenliste 2 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m in Form von Gehölzstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art zu bilden. Die Gehölze sind so nah wie möglich entlang der GI-Flächen anzuordnen. Die Flächenanteile zur freien Landschaft (70 % der Flächen) sind mit einer Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland einzusäen. Die Mahd dieser Wiesenflächen erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Das Mähgut ist nach der Mahd aufzunehmen und abzuführen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Die vollständige Umsetzung der Maßnahme erfolgt, wenn auf etwa 30 bis 50 % der GI-Flächen Ansiedlungen erfolgt sind.
Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Vorgaben des von der Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG im Auftrag der EVS EUREGIO Verkehrsschienennetz GmbH erstellten ökologischen Bahntrassenmanagements hinsichtlich Höhenstaffelung der Gehölze zu berücksichtigen.
Die Anlagen von Rückhalteeinrichtungen und Gräben zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sind zulässig. Die Maßnahmenflächen sind mit einem ortsüblichen Weidezaun zu schützen.

4.2. Lichtemissionen
Bei der Außenbeleuchtung sind Lichtemissionen zu reduzieren. Nur zulässig sind Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht" nach dem Stand der Technik mit geringem Blauanteil (Farbtemperatur von 1600 bis max. 3000 Kelvin z. B. „pc-amber" LED-Leuchten). Bei dauerhafter Beleuchtung ist rotes Licht zu verwenden (z. B. Philips Fortimo ClearField LED-Lampen). Es sind ausschließlich Lampengehäuse mit gerichteter Abstrahlung zu verwenden, zudem ist eine möglichst niedrige Anbringung zu wählen, um eine unnötig weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern.
Zulässig sind ausschließlich vollständig geschlossene Lampengehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind und Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden.
Die Bereiche westlich des Plangebietes (Bahntrasse, Kläranlage) sind von Lichteinstrahlung freizuhalten. Sollten im Plangebiet im Umfeld dieser Bereiche Außenbeleuchtungen vorgesehen sein, sind Maßnahmen zur Minderung der Lichtemissionen zu ergreifen.

4.3. Dachbegrünung und Dacheindeckung
Hauptbaukörper sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die als Dachterrassen oder für erforderliche technische Anlagen genutzt werden. Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

4.4. Unterbauung der Baugrundstücke
Bei der Errichtung von Gebäudeteilen, die das Baugrundstück unterbauen und selbst nicht überbaut sind (z. B. Tiefgaragen), sind diese Gebäudeteile mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 40 cm betragen. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist die Vegetationstragschicht im Bereich der Pflanzung mit mindestens 80 cm auszuführen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen.

4.5. Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, sonstigen Flächen und Plätzen
Befestigte Stellplätze, sonstige Flächen und Plätze sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbelägen herzustellen. Der Anteil hat mindestens 50% zu betragen. Bei Anlagen von Solaranlagen über der jeweiligen Stellplatzfläche entfällt die Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge.

4.6. Ausgestaltung der Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen, die an die Grünfläche angrenzen, sind mit einer Mindesthöhe von 15 cm über Grund und einer Maschenweite von mindestens 5 cm zu versehen.

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planzeichnung

hier: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

**6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Abwasserbeseitigung sind mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Das Mähgut ist nach der Mahd aufzunehmen und abzuführen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Die Umsetzung erfolgt unmittelbar nach Erweiterung des Regenrückhaltebeckens bzw. baulichen Maßnahmen in diesem Bereich.

6.2. Im Bereich der Straßenverkehrsfläche (Haupterschließungsstraße) sind mindestens 45 Einzelbäume der Arten
Baumart 1: Stieleiche (Quercus robur),
Baumart 2: Zerreiche (Quercus cerris) und
Baumart 3: Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm, als Allee zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe auch Planeintrag). Die Pflanzung erfolgt in der rhythmischen Abfolge 1–1, 2–2, 3-3, 1-1 usw.
Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen oder mit heimischen Bodendecker zu bepflanzen. Die Alleebäume sollen in einem Abstand von ca. 18 m gem. Festsetzung in der Planzeichnung angepflanzt werden. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten kann der Abstand variieren. Die Baumscheiben der Alleebäume müssen eine Mindestgröße von 30 m² aufweisen. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten kann die genannte Mindestgröße ausnahmsweise unterschritten werden. Die Einzelbäume werden mit einem Pfahlbock und einem Anfahrschutz aus Metall gesichert. Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße.

6.3. Im Bereich privaten Stellplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen gem. Artenliste 1 (keine Kugel- oder Säulenform). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei Errichtung der nach Landesbauordnung geforderten herzustellenden Solaranlagen im Bereich von Stellplatzanlagen können die Bäume statt gliedernd auch an anderer Stelle der Stellplatzanlage vorgesehen werden.

6.4. Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind mit mindestens heimischen Bodendeckern, Stauden oder Rasenflächen zu begrünen.

| Artenliste 1: | | Artenliste 2: | |
|---|---|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre | Kornelkirsche | Cornus mas |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Haselnuss | Corylus avellanana |
| Baumhasel | Corylus columa | Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Vogelkirsche | Prunus avium | Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Traubenkirsche | Prunus padus | Liguster | Ligustrum vulgare |
| Stadtbirne | Pyrus calleryana | Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Stieleiche | Quercus robur | Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Winterlinde | Tilia cordata | Schwarze Johannisbeere | Ribes nigrum |
| Traubeneiche | Quercus patrea | Hunds-Rose | Rosa canina |
| Spitzahorn | Acer pseudoplatanus | Weinrose | Rosa rubiginosa |
| | | Apfelrose | Rosa rugosa |
| | | Ohrweide | Salix aurita |
| | | Grauweide | Salix cinerea |
| | | Purpurweide | Salix purpurea |
| | | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| | | Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| | | Schneeball | Viburnum opulus |
| | | Echte Mispel | Mespilus germanica |
| **Pflanzqualität** | | **Pflanzqualität** | |
| Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm | | Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm | |

**7. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs**
(§ 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben ausreichend Rechnung zu tragen und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden die folgenden Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) festgesetzt:

7.1. CEF-Maßnahme Feldlerche
Zur Umsetzung der notwendigen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für fünf Feldlerchenreviere sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft auf folgenden Flächen durchzuführen:

Stadt Linnich: Gemarkung Gevenich (4717), Flur 2, Flurstück 182 (Teilfläche) in einer Größe von 7.547 m²

- Umwandlung der Ackerfläche in artenreiches Grünland durch Einsaat einer kräuterreichen Saatgutmischung und anschließende Extensivierung sowie Extensivierung der restlichen Ackerfläche durch eine entsprechende Bewirtschaftung unter Einführung einer vielfältigen und einer der Extensivierung angepassten Fruchtfolge.

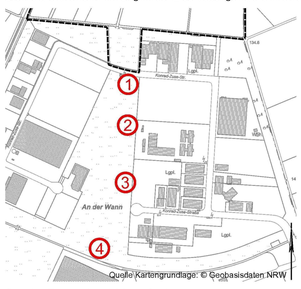
Stadt Alsdorf: Gemarkung Alsdorf (4251), Flur 65, Flurstück 361; Flur 27, Flurstück 176 sowie Flurstück 183 auf einer Gesamtfläche von 29.395 m².

- Extensivierung der Ackerflächen und Bewirtschaftung unter Einführung einer vielfältigen und der Extensivierung angepassten Fruchtfolge.

7.2. Ausgleichsmaßnahme Haselmaus
Innerhalb der Grundstücksflächen des Flurstücks 342, Flur 4, Gemarkung Hoengen sind jeweils in den Maßnahmenbereichen 1, 2, 3 und 4 (siehe nachfolgende Abbildung bzw. Landschaftspflag. Fachbeitrag zum Bebauungsplan, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster) folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anbringen von 5 Haselmauskästen im bestehenden Gehölzbestand; langfristiger Erhalt der Kasten-tragenden Bäume; Belassen von Höhlenbäume und Totholz im jeweiligen Maßnahmenbereich.
- Anlage eines Totholz-Reisighaufen im bestehenden Gehölzbestand als Überwinterungshabitat
- anschließend an den bestehenden Gehölzbestand: Pflanzung struktur- und artenreicher Gehölze mit Früchte tragenden Gehölzarten, hohe Pflanzqualitäten,
- Mindestfläche auf mind. 500 m² im Bereich der rot umrandeten Flächen.

Die Maßnahmen sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.




7.3. Sonstige Externe Ausgleichsmaßnahmen
Der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt anteilig entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 31.200 Biotopwertpunkten (BW) unter Anwendung der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008 über das Ökokonto Obstwiese Halde Maria sowie in Höhe von 1.152 Biotopwertpunkten (BW) über das Ökokonto der Stadt Alsdorf.

Weitergehend werden durch die CEF – Maßnahmen für die Feldlerche folgende Flächen für den ökologischen Ausgleich gesichert:

- Stadt Linnich, Gemarkung Gevenich (4717), Flur 2, Flurstück 182 (tw.), 32.206 BW
- Stadt Alsdorf, Gemarkung Alsdorf (4251), Flur 65, Flurstück 361, 27.562 BW
- Stadt Alsdorf, Gemarkung Alsdorf (4251), Flur 27, Flurstück 176, 12.084 BW
- Stadt Alsdorf, Gemarkung Alsdorf (4251), Flur 27, Flurstück 183, 19.144 BW

**8. Festsetzung mit bedingender Wirkung**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Für den in der Planzeichnung als Festsetzung mit bedingender Wirkung hervorgehobenen Bereich gelten die Festsetzungen für den Zeitraum bis zur Herstellung der Erschließung mit Wendemöglichkeit auf dem Gemeindegebiet Aldenhoven. In diesem Zeitraum wird auch von der Pflanzverpflichtung der beiden Straßenbäume nach Festsetzung Nr. 6.2 abgesehen (siehe auch Planzeichnung Ausschnitt Festsetzung mit bedingender Wirkung). Die Folgenutzung (überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Industriegebietes GI 1 einschl. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) ist auf der Planfassung ebenfalls abgebildet.

**B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

**1. Dächer**
1.1. Die Dächer der Baukörper sind als Flachdächer auszubilden. Die maximal zulässige Dachneigung bei Flachdächern beträgt 10°.
1.2. Die Flachdächer im Plangebiet sind zu begrünen (siehe Textliche Festsetzung unter A), Nr. 4.3).
1.3. Die Kombination der Dachbegrünung mit Dach-Solarenergie/Solarthermieanlagen ist zulässig.

**2. Werbeanlagen**
2.1. Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht bzw. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind nicht zulässig.
2.2. Werbeanlagen sind an der Gebäudewand anzubringen. Freistehende Werbeanlagen (Pylone, Säulen, Schaukästen u. ä.) sind unzulässig.
2.3. Das Gesamtmaß der Werbeanlage darf in Summe 10 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Höhe der Werbeeinrichtung darf maximal 1,5 m betragen.

**3. Einfriedungen und Gestaltung der Vorflächen**
3.1. Alle Einfriedungen in Form von Zaunanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche müssen um mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückspringen.
Einfriedungen in Form von Zäunen sind ausschließlich in sichtdurchlässiger Ausführung (z. B. Gitterstabzäune) zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Einfriedungen in Form von Zäunen beträgt 3,00 m. Kunststoffeinflechtungen sind nicht zulässig.
Einfriedungen in Form von Mauern, Wänden oder wandartigen Zaunanlagen (z.B. aus Holz oder Betonelementen) sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Einfriedung sind zu begrünen.

**C. KENNZEICHNUNGEN**
(gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

**1. Erdbebenzone (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T.

**D. HINWEISE**

**1. Geräusche aus stationären Anlagen**
Bei Errichtung und Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

**2. Lärmschutz innerhalb des Industriegebietes / Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**
Im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der Werte gem. TA Lärm und DIN 4109-1:2018 für ein Industriegebiet zu führen.

**3. Möglicher Fluglärm**
Das Plangebiet liegt im Bereich des Militärflugplatzes Geilenkirchen, mit Lärm- und Abgasimmissionen ist somit zu rechnen.

**4. Hochwasserschutz**
Die Erdgeschosszone sollte mindestens 30 cm über der Straßengradiente (Stand: Ausführungsplanung) liegen, um Schäden bei Extremwetterereignissen zu verhindern.
Zudem sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom, Heizung etc. oberhalb der Kellerräume anzuordnen etc.

**5. Bodendenkmalschutz**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**6. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB**
Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.
Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.
Baubedingte mech