TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Bebauungsplan Nr. 163 Pulheim Nördlich der August-Euler-Straße

Nach der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden unter „C Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen" Nr. 2 Wasserschutzzone/Grundwasserschutz ein Halbsatz ergänzt sowie der Absatz Nr. 10 „Bepflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (kursiv dargestellt). Diese Änderungen sind redaktioneller bzw. erläuternder Natur.

Nach der wiederholten Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird unter „C Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen" Nr. 6 „Baugrund" ergänzt (kursiv und unterstrichen dargestellt). Diese Änderung ist redaktioneller bzw. erläuternder Natur.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1. Gewerbegebiet (GE 1 und 2)
§ 8 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 6 und 1 Abs. 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) sind zulässig:
- Gewerbebetriebe ohne Verkaufsflächen an Endverbraucher (siehe Ausnahmen),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke, sofern sie sich innerhalb von Gebäuden befinden.

Im Gewerbegebiet (GE) können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an Endverbraucher, sofern das angegebene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren steht und die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und baulich in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Eine baulich untergeordnete Verkaufsfläche darf nicht mehr als 10 % der Geschossfläche ausmachen, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m².

Unzulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches darstellen („Störfallbetriebe"),
- Vergnügungsstätten und
- Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art einschließlich Wohnungsprostitution.

1.2. Gliederung nach Abstandserlass NRW
§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Gewerbegebiet GE 1
Unzulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I-V (lfd. Nr. 1-160 einschl.) der Abstandsliste 2007 zum Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz d. Landes NRW v. 06.06.2007 („Abstandserlass", s. Anhang 1 der Begründung) sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichen Emissionsverhalten.

Gewerbegebiet GE 2
Unzulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I-VI (lfd. Nr. 1-199 einschl.) der Abstandsliste 2007 zum Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz d. Landes NRW v. 06.06.2007 („Abstandserlass", s. Anhang 1 der Begründung) sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichen Emissionsverhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Für das gesamte Plangebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im GE 1 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) über dem Mittelwert des Meeresspiegels (Höhe über NHN) von 70,0 m im GE 1 sowie von 68,0 m im südlichen Teilbereich (GE 2) bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen in m (ü. NHN im DHHN2016 ist der höchste Punkt des Gebäudes (i.d.R. Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika oder Oberkante Dachfirst).

Ausnahmsweise dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) bis zu einer Höhe von 3,0 m und bis zu maximal 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Die Überschreitung ist ausschließlich zulässig durch:
- betrieblich erforderliche technische Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Aufzugsöffnungen, Luft-Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Solar- und Photovoltaikanlagen)
- Treppenhäuser- und Aufzugsanlagen
- Brüstungen / Absturzsicherungen

Die zuvor genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß der die maximal zulässigen Gebäudehöhe überschreitenden Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Für Aufzugsanlagen und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden.

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Gehölzen der Pflanzliste nachzupflanzen.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flächen im Bereich der Gewerbeflächen GE 1 und GE 2

In den entlang der Verkehrsflächen festgesetzten 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bepflanzungen (unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Bäume in der angrenzenden Verkehrsfläche und der Pflanzliste) vorzunehmen und zu erhalten. Ziel ist es entlang der Gewerbeflächen einen geschlossenen Gehölzstreifen zu entwickeln. Die Pflanzung ist an die Straßenbäume anzupassen. Stellplätze sind nicht zulässig. Auf den Pflanzflächen soll folgendermaßen gepflanzt werden:

- Jeweils 5 Bäume mit 2,50 m Abstand zu den Rändern, gleichmäßig verteilt in jede Pflanzfläche pflanzen (wegen der nur 5 m breiten Pflanzfläche bevorzugt Hainbuche und eine schmal wachsende Form der Stiel- oder Traubeneiche, z. B. Säuleneiche). Es sind Hochstämme nicht unter 18/20 cm Stammumfang zu verwenden.
- Sträucher aus der Pflanzliste, mindestens 5 verschiedene Arten in 2 Reihen mit jeweils 1,60 m Abstand zu den Rändern und 1,80 m Abstand zur anderen Reihe pflanzen. Die Sträucher sind in der Reihe mit 1,50 m Abstand und versetzt zur anderen Reihe zu pflanzen. Jeweils 3 Sträucher der gleichen Art sind zu gruppieren. Die Sträucher sind mindestens in der Qualität 3 mal verpflanzt, 150-200 cm, 3-5 Triebe mit Drahtballierung zu pflanzen.

Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu 15° Dachneigung) von Gebäuden und baulichen Anlagen sind zu mindestens 40 % unter Beachtung der brandschutztechnischen und baustatischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv dauerhaft zu bepflanzen.

Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind vergiaste Flächen und technische Aufbauten, sowie sie gemäß anderen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

5. Pflanzlisten
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auswahl für Mittel- und Hauptterrassenbereiche mit Lössbedeckung, insbesondere Böden mit sehr hoher Nährstoffversorgung:

Baumarten		Straucharten	
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Hasel	(Corylus avellana)
Stieleiche	(Quercus robur)	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Traubeneiche	(Quercus petraea)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hundsrose	(Rosa canina)
Winterlinde	(Tilia cordata)	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Salweide	(Salix caprea)
Zitterpappel/Espe	(Populus tremula)	Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
		Feldahorn	(Acer campestre)

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2:2018 sind im Bebauungsplan dargestellt. Die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind auf Basis der DIN 4109:2018 zu ermitteln.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass aufgrund der veränderten Lärmsituation (bspw. Abschirmeffekte) der zu erwartende maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.

Von den Festsetzungen der maßgeblichen Außenlärmpegel kann abgesehen werden, wenn gutachterlich festgestellt wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Werbeanlagen

Bei der Venloer Straße handelt es sich um die Kreisstraße (K) 24, an der außerhalb der Ortsdurchfahrten Anlagen der Außenwerbung gemäß § 28 StrWG NRW in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Kfz-Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Sonstige bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung des Rhein-Erft-Kreises als Straßenbaulastträger der K 24 nach § 25 StrWG NRW in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der Kfz- Fahrbahn.

Werbeanlagen sind nur auf dem Grundstück zulässig, auf dem das Produkt oder die Leistung, für die geworben wird, angeboten bzw. erbracht wird.

An Gebäuden befindliche Werbeanlagen dürfen die Trauf- bzw. Attikahöhe der Gebäude und 20 % der Wandfläche einer Gebäudeseite nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baufläche zulässig. Je Grundstück ist maximal eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 5,0 m über dem vorhandenen Gelände und in einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Ansichtfläche der Werbeanlage darf maximal 10,0 m² betragen (bei beidseitigen Werbeanlagen 2 x 10 m²). Die Werbeanlage tragende Elemente (Mast, Standfüße) dürfen insgesamt eine Grundfläche von 1 m² nicht überschreiten. Die Regelungen für freistehende Werbeanlagen gelten nicht für Fahnenstangen. Fahnenstangen sind bis zu einer Höhe von 8,0 m, über dem vorhandenen Gelände, zulässig. Die Anzahl von Fahnen wird auf maximal eine Fahne je angefangene 50 m Straßenfrontlänge (zur Haupterschließungsstraße) begrenzt. Die errechnete maximal zulässige Gesamtzahl an Fahnen kann auch gruppiert errichtet werden.

Generell unzulässig sind

- Blink-, Wechsellicht- und Lauflichtanlagen sowie Skybeamer,
- Werbeanlagen mit beweglichen Elementen und farbig angestrahlte Werbeanlagen,
- Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen
- sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen,
- Sammelständer zum Anbringen von Hinweisschildern.

C Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

1. Artenschutz

Hinweise zu baubedingten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen sowie zu funktionserhaltenden Maßnahmen:

Vermeidungsmaßnahmen:

AVM 1 Gehölzfällung unter Ökologischer Baubegleitung

Die Fällung der Gehölze zur Herstellung der Durchfahrt/Erschließung im Westen des Plangebietes für kleine Teilbereiche der Flurstücke 72, 73 und 358 darf nur außerhalb der Brutzeit (also nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar) und nur auf 15 cm über dem Grund vorgenommen werden. Sie muss unter Ökologischer Baubegleitung erfolgen. Der 15 cm hohe Restbewuchs muss bis zum 1. Mai belassen werden und darf erst danach endgültig gerodet werden (Vermeidungsmaßnahme für die Haselmaus). Die *Untere Naturschutzbehörde* (UNB) ist bei Beginn der Umsetzung zu informieren.

Ferner ist außerhalb der Brutzeit (also nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar) eine Teilrodung des Gehölzstreifens im Bereich des Flurstücks 73 um 1 m nach Rücksprache mit der UNB ohne die Durchführung einer *Artenschutzprüfung* (ASP) II möglich. Hierbei ist mit äußerster Vorsicht vorzugehen. Beim Auffinden von potentiellen Höhlen oder Nestern ist umgehend die UNB zu informieren. Es dürfen keine Nester oder Höhlen selbstständig entfernt werden. Jeder weitere Rückschnitt benötigt im Vorfeld eine ASP II.

Im Bebauungsplan werden die von der Maßnahme unberührten Flächen als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) festgesetzt.

AVM 2 Naturschutzgerechte Beleuchtung

Generell wird eine Beleuchtung auf dem Betriebsgelände nur während der Betriebszeiten notwendig sein. Insbesondere Beleuchtung an den Gebäudeaußenseiten soll, wenn überhaupt erforderlich so (naturschutzgerecht) geartet sein, dass sie nach oben und in Richtung der Gehölze im Nordwesten und Richtung Venloer Straße und der daran anschließenden Gehölze abgeschirmt ist. Günstig sind überdies Leuchten, die möglichst niedrig sind, möglichst eng auf die zu beleuchtenden Objekte oder Bereiche fokussiert und möglichst mit Bewegungsmeldern gesteuert werden bzw. nur zu den Zeiten leuchten, in denen es betriebsbedingt unbedingt erforderlich ist.

2. Wasserschutzzone/Grundwasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt in der festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Weiler und Worringen/Langel. Die Festsetzungen und Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 21.10.1991 sowie die *Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)* sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Aus der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet ergeben sich Restriktionen bei der Nutzung von oberflächennaher Erdwärme. Bei der Errichtung von Erdwärmesonden ist zu beachten, dass diese Anlagen in der Wasserschutzzone III B in der Tiefe begrenzt werden müssen. Im Fall einer geplanten Erdwärmenutzung wird eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung der Planung mit der Unteren Wasserbehörde empfohlen. Zudem ergeben sich Restriktionen für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung sowie den eventuell geplanten Einbau von RC-Material. In der Wasserschutzzone III B ist die Erschließung genehmigungspflichtig und mit Auflagen verbunden.

Bedachungen mit unbeschichtetem Metall sind nicht zulässig. Die Forderung resultiert aus der EU-Wasserrahmenrichtlinie die vorschreibt, dass jedes Gewässer den guten ökologischen Zustand bzw. das gute ökologische Potential erreichen muss. Hierzu gehört auch das Grundwasser. Bei Bedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen.

Vermeidungsmaßnahme VM 1: Lagerung von und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase sind für den Schutz von Boden und Grundwasser notwendig. Bereiche, die anschließend unversiegelt bleiben, sind besonders zu schützen.

3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Gemäß § 9 Anschluss- und Benutzerzwang der Entwässerungssatzung der Stadt Pulheim ist das gesamte anfallende Abwasser, in Erfüllung der Abwasserüberlassungspflicht nach § 48 LWG, in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten. Der Anschluss- und Benutzerzwang besteht auch für das Niederschlagswasser. Somit sind in den im Trennsystem entwässerten Bereichen das Schmutz- und Niederschlagswasser den jeweils dafür bestimmten Anlagen zuzuführen.

4. Starkregengefährdung und Überflutungsschutz

Bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von 800 m² oder mehr ist ein Überflutungsnachweis, entsprechend den zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Vorschriften, beim Tiefbauamt der Stadt Pulheim zur Genehmigung einzureichen. Es ist nachzuweisen, dass das betreffende Grundstück einen starken Regen schadlos aufnehmen bzw. zurückhalten kann. Mögliche Einleitungsbeschränkungen sind bei der Bemessung zu berücksichtigen.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf minimal 0,3 m und maximal 0,7 m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen (OKFF). Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend der Höhenlage der Ausbauplanung (Oberkante des Abschlusssteines der Verkehrsfläche entlang der Grenze zum anschließenden Baugrundstück).

Es ist zu berücksichtigen, dass nach den Darstellungen der Gefahrenkarte für das Land NRW das überplante Gebiet bei einem Starkregen hauptsächlich im südlichen Bereich bereits heute um bis zu 46 cm (außergewöhnliches Ereignis) bzw. 50 cm (extremes Ereignis) überflutet wird.

5. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. In Gebieten mit Erdbebengefährdung sind bei der Planung und Bemessung von Hochbauten die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW zu berücksichtigen.

6. *Baugrund*

Das Plangebiet wird durch eine in Nordwest/Südost-Richtung verlaufende tektonische Störung (Pulheimer Sprung) gequert, die nach derzeitigem Kenntnisstand seismisch nicht aktiv ist. Da der exakte Verlauf der Störungen nicht bekannt ist, wird seitens des Geologischen Dienstes NRW eine generelle Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der jeweiligen Störungslinie aufweist. Für weitere Informationen ist der Geologische Dienst NRW zu kontaktieren.

Das Plangebiet befindet sich in Randlage im durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus beeinflussten Bereichs, sodass Bodenbewegungen infolge von Sümpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau möglich sind. Zur weiteren Klärung bspw. der genauen Lage der Störung ist die RWE Power AG zu kontaktieren. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

7. Bodenschutz

Vermeidungsmaßnahme VM 2: Baustelleneinrichtung

Für die Baustelleneinrichtung sind Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans zu wählen, bevorzugt solche, die planbedingt ohnehin versiegelt werden (z.B. Stellplatzflächen). Auch versiegelte Flächen des angrenzenden Gewerbebetriebes sind zulässig.

Vermeidungsmaßnahme VM 4: Durchgrünung des Betriebsgeländes

Flächen, die betriebsbedingt nicht versiegelt werden müssen oder planbedingt nicht versiegelt werden dürfen müssen versickerungsfähig bleiben und möglichst naturnah begrünt werden. Schotter- oder Kiesbeete sind nicht zulässig.

Vermeidungsmaßnahme VM 6: Einhaltung von Vorschriften und DIN-Normen

Es wird davon ausgegangen, dass alle gesetzlichen Vorschriften im BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG und BauGB und die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z. B. DIN 18300 „Erdarbeiten", DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten", DIN 19915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten.", DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial") eingehalten werden.

Vermeidungsmaßnahme VM 7: Schutz und Lagerung des Oberbodens

Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Dieser Boden ist vornehmlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen.

Aufgrund der Größe des Vorhabens von mehr als 3.000 m² ist aus Vorsorgegründen zum Schutz der Bodenfunktionen nach § 4 Abs. 5 BBodSchV (2021) bei der Baumaßnahme eine Bodenkundliche Baubegleitung auf Grundlage der DIN 19639 anzuwenden. Hierzu ist vor Beginn der Baumaßnahme ein Bodenschutzkonzept durch einen Fachgutachter zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorab vorzulegen.

8. Bodendenkmalpflege

Vermeidungsmaßnahme VM 3: Meldung von Funden, die auf Bodendenkmäler bzw. archäologische Besonderheiten hinweisen

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Pulheim als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9030-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

9. Vegetationsschutz

Vermeidungsmaßnahme VM 5: Vegetationsschutzzaun

Zum Schutz der westlich und nördlich angrenzenden Gehölze, muss auf der gesamten Länge des Gehölzstreifens und am Fuß des westlichen Teils der Böschung zur K 24 für die gesamte Dauer der Erdarbeiten und der Bauphase ein ortsfester Bauzaun installiert werden.

10. Bepflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. In allen öffentlichen Verkehrswegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22, Venloer Str.156, 50672 Köln.

11. Kampfmittel

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In diesem Fall ist der „Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März 2022" auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf (Aktuelle URL: https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2023-06/20230601_2_22_Leitfaden-Kampfmittelverordnung.pdf) zu beachten.

12. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

DIN-Vorschriften, der Runderlass Immissionsschutz in der Bauleitplanung, die Seveso-III-Richtlinie, sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen hingewiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Demografie der Stadt Pulheim, Rathaus, Alte Kölner Straße 26, 50259 Pulheim, während der Öffnungszeiten, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

STADT PULHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR.163 Pulheim
Nördlich der August-Euler-Straße



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 — Grundflächenzahl
GH 70 m — Gebäudehöhe (über NHN), als Höchstmaß

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

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Gehweg

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
P — Private Grünflächen
Ö — Öffentliche Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Zweckverbandes Kölner Randkanal (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Maßgeblicher Außenlärmpegel tags in dB(A) nach DIN 4109-2:2018

Maßstabsleiste
0 10 20 30 40 50 m
M: 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB durch den Planungsausschuss — am **18.09.2024**
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 BauGB — am **15.10.2024**

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch den Planungsausschuss — am **18.09.2024**
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 3 (1) BauGB — am **15.10.2024**
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben — vom **24.10.2024**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit an diesem / r Bebauungsplan / **änderung** gem. 3 (1) BauGB in der Zeit vom **24.10.2024** bis **28.11.2024** einschließlich

VERÖFFENTLICHUNG
Veröffentlichungsbeschluss durch den Planungsausschuss gem. § 3 (2) BauGB — am **01.10.2025**
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB — am **14.10.2025**
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben — vom **16.10.2025**
Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie des Entwurfs der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **16.10.2025** bis **15.11.2025** einschließlich
Wiederholung des Veröffentlichungsbeschlusses durch den Umwelt- und Planungsausschuss gem. § 3 (2) BauGB — am **06.05.2026**
Wiederholung der Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie des Entwurfs der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **21.05.2026** bis **25.06.2026** einschließlich

SATZUNGSBESCHLUSS
Satzungsbeschluss durch den Rat gem. § 10 (1) BauGB — am _____

RICHTIGKEIT DER VERFAHRENSVERMERKE
Pulheim, den

Frank Keppeler
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes Nr. _____ dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Pulheim am _____ zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.
Pulheim, den

Frank Keppeler
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB — am _____
Pulheim, den

i.A. .....
Olaf Kleine-Ereig
Technischer Dezernent

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), **das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.**
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), **die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.**
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), **die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.**
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW.S. 421), **zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).**
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).**
6. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) in der F