

Stadt Euskirchen

**Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 84
- Zuckerfabrik Euskirchen -**

für

Stadt Euskirchen
Kölner Straße 84
53879 Euskirchen

in der Fassung vom 2. März 2006

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränkte Industriegebiete - Gle₁ bis Gle₁₀

(gemäß § 9 BauNVO)

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle₁ bis Gle₁₀ sind gemäß § 9 (6) Nr. 1 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle₁ bis Gle₁₀ sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig.

1.1.1 Eingeschränkte Industriegebiete Gle₁ - Gle₂ - Gle_{3A}

(gemäß § 9 BauNVO)

In den gemäß § 1 (4) 2 BauNVO als Gle₁ und Gle₂ sowie Gle_{3A} gegliederten Gebieten sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes

- Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V der Abstandliste gemäß Anhang 1 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“, Abstandserlaß NW, MBl. NW, S. 744)

nicht zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können in als Gle₁ und Gle₂ sowie Gle_{3A} gegliederten Gebieten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V der v.g. Abstandliste aufgeführten Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Unbedenklichkeitsnachweis erbracht wird.

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle₁ und Gle₂ sowie Gle_{3A} sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz, die der Zuckerherstellung und Zuckerveredelung, Sichtung, Lagerung und Verpackung dienen einschließlich ihrer Nebenanlagen

allgemein zulässig, sofern sie die gebietsbezogenen Immissionsschutzfestsetzungen zum vorbeugenden Lärm- und Geruchs-Immissionsschutz gemäß Kapitel 2 der textlichen Festsetzungen nachweislich erfüllen.

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle₁ und Gle₂ sowie Gle_{3A} sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.1.2 Eingeschränkte Industriegebiete Gle_{3B} - Gle₄ - Gle₅

(gemäß § 9 BauNVO)

In den gemäß § 1 (4) 2 BauNVO als Gle_{3B} und Gle₄ sowie Gle₅ gegliederten Gebieten sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes

Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis IV der Abstandliste gemäß Anhang 1 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“, Abstandserlaß NW, MBl. NW, S. 744)

nicht zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können in den als Gle_{3B} und Gle₄ sowie Gle₅ gegliederten Gebieten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV der v.g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Unbedenklichkeitsnachweis erbracht wird.

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle_{3B} und Gle₄ sowie Gle₅ sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz, die der Zuckerherstellung und Zuckerveredelung, Sichtung, Lagerung und Verpackung dienen einschließlich ihrer Nebenanlagen

allgemein zulässig, sofern sie die gebietsbezogenen Immissionsschutzfestsetzungen zum vorbeugenden Lärm- und Geruchs-Immissionsschutz gemäß Kapitel 2 der textlichen Festsetzungen nachweislich erfüllen.

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle_{3B} und Gle₄ sowie Gle₅ sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Eingeschränkte Industriegebiete Gle₆ und Gle₈

(gemäß § 9 BauNVO)

In den gemäß § 1 (4) 2 BauNVO als Gle₆ und Gle₈ gegliederten Gebieten sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes

Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII der Abstandsliste gemäß Anhang 1 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“, Abstandserlaß NW, MBl. NW, S. 744)

nicht zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können in den als Gle₆ und Gle₈ gegliederten Gebieten

Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII der v.g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Unbedenklichkeitsnachweis erbracht wird.

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle₆ und Gle₈ sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz, die der Zuckerherstellung und Zuckerveredelung, Sichtung, Lagerung und Verpackung dienen einschließlich ihrer Nebenanlagen

allgemein zulässig, sofern sie die gebietsbezogenen Immissionsschutzfestsetzungen zum vorbeugenden Lärm- und Geruchs-Immissionsschutz gemäß Kapitel 2 der textlichen Festsetzungen nachweislich erfüllen.

In dem eingeschränkten Industriegebiet Gle₆ ist die Zulässigkeit der gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung i.V.m. § (1) Nr. 5 BauNVO nach der Sicherstellung des Lärm-Immissionsschutzes zu bestimmen. Es ist zu gewährleisten, dass die Außenbauteile für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 so ausgebildet werden, dass bei Auftreten von Außengeräuschen tags/nachts ein maximaler Innenraumpegel von 35/25 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr.

Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Die Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile R'_{w} , res sind dabei in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109 für die betroffenen Fassaden einzuhalten. Insbesondere Rollladenkästen müssen mindestens die gleichen Schalldämmmaße aufweisen wie die Fenster. Schlafräume müssen zusätzlich mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von dem nachts festgelegten maximalen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel im eingeschränkten Industriegebiet selber und in den angrenzenden Gebieten auszugehen.

1.1.4 Eingeschränktes Industriegebiet Gle₇

(gemäß § 9 BauNVO)

In dem gemäß § 1 (4) 2 BauNVO als Gle₇ gegliederten Gebiet sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes

Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste gemäß Anhang 1 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“, Abstandserlaß NW, MBl. NW, S. 744)

nicht zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können in dem als Gle₇ gegliederten Gebiet

Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI der v.g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Unbedenklichkeitsnachweis erbracht wird.

In dem eingeschränkten Industriegebiet Gle₇ sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz, die der Zuckerherstellung und Zuckerveredelung, Sichtung, Lagerung und Verpackung dienen einschließlich ihrer Nebenanlagen

allgemein zulässig, sofern sie die gebietsbezogenen Immissionsschutzfestsetzungen zum vorbeugenden Lärm- und Geruchs-Immissionsschutz gemäß Kapitel 2 der textlichen Festsetzungen nachweislich erfüllen.

In dem eingeschränkten Industriegebiet Gle₇ sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.5 Eingeschränktes Industriegebiet Gle₉

(gemäß § 9 BauNVO)

In dem gemäß § 1 (4) 2 BauNVO als Gle₉ gegliederten Gebiet sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes

- Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V der Abstandsliste gemäß Anhang 1 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“, Abstandserlaß NW, MBl. NW, S. 744)

nicht zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können in dem als Gle₉ gegliederten Gebiet

- Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V der v.g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen

ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Unbedenklichkeitsnachweis erbracht wird.

In dem eingeschränkten Industriegebiet Gle₉ sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz, die der Zuckerherstellung und Zuckerveredelung, Sichtung, Lagerung und Verpackung dienen einschließlich ihrer Nebenanlagen

allgemein zulässig, sofern sie die gebietsbezogenen Immissionsschutzfestsetzungen zum vorbeugenden Lärm- und Geruchs-Immissionsschutz gemäß Kapitel 2 der textlichen Festsetzungen nachweislich erfüllen.

In dem eingeschränkten Industriegebiet Gle₉ sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.6 Eingeschränktes Industriegebiet Gle₁₀

(gemäß § 9 BauNVO)

In dem eingeschränkten Industriegebiet Gle₁₀ ist gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. mit § 1 (9) BauNVO ausschließlich

- die Nutzung als Stellplatzanlage für Mitarbeiter der in den eingeschränkten Industriegebieten Gle₁ bis Gle₁₀ ansässigen Betriebe zulässig.

1.2 Gewerbegebiete – GE₁ und GE₂

(gemäß § 8 BauNVO)

In dem gemäß § 1 (2) BauNVO als GE₁ und GE₂ gegliederten Gebieten sind zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes

- Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis IV der Abstandsliste gemäß Anhang 1 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“, Abstandserlaß NW, MBl. NW, S. 744) nicht zulässig.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können in dem als GE₁ und GE₂ gegliederten Gebieten

- Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV der v.g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Unbedenklichkeitsnachweis erbracht wird.

In den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ sind gemäß § 1 (5) BauNVO

- Tankstellen

nur ausnahmsweise zulässig.

In den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ sind gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ ist die Zulässigkeit der gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung i.V.m. § (1) Nr. 5 BauNVO nach der Sicherstellung des Lärm-Immissionsschutzes zu bestimmen. Es ist zu gewährleisten, dass die Außenbauteile für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 so ausgebildet werden, dass bei Auftreten von Außengeräuschen tags/nachts ein maximaler Innenraumpegel von 35/25 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A)

übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Die Gesamtbauschalldämmmaße der Außenbauteile $R'_{w, res}$ sind dabei in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109 für die betroffenen Fassaden einzuhalten. Insbesondere Rollladenkästen müssen mindestens die gleichen Bauschalldämmmaße aufweisen wie die Fenster. Schlafräume müssen zusätzlich mit entsprechend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

In den Gewerbegebieten GE_1 und GE_2 sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
 - Vergnügungsstätten
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den Gewerbegebieten GE_1 und GE_2 sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe aller Art und
 - sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher nicht zulässig. Abweichend davon sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Endverbraucher zulässig, wenn
 - das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt,
 - die Verkaufstätigkeit in Art und Maß der produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeit (d.h. dem Hauptzweck der Anlage/ des Betriebes) untergeordnet ist und
 - der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

1.3 Mischgebiet - MI

(gemäß § 6 BauNVO)

In dem festgesetzten Mischgebiet MI ist gemäß § 1 (5) BauNVO die gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht zulässig.
- Weiterhin ist gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Allgemeine Wohngebiete - WA_1 bis WA_5

(gemäß § 4 BauNVO)

Die nach § 4 (3) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 bis WA_5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Immissionsschutzfestsetzungen

Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Betriebe, Anlagen und Einrichtungen, die andere Emissionen als Lärm- und Geruchsemissionen erwarten lassen, nur dann zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren ein Unbedenklichkeitsnachweis erbracht wird.

2.1 Lärm

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete Gle₁ bis Gle₁₀ gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauN-VO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn unter Einbeziehung der innerbetrieblichen Verkehrsanlagen, durch bauliche Ausbildung (z.B. Wand-, Lüfter- und Torkonstruktionen), Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gewährleistet ist, dass innerhalb des jeweiligen Baugebietes die im Planwerk festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) ermittelt in Anlehnung an den LIS Bericht Nr. 21 unter Verwendung der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien", Ausgabe Januar 1988, der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" Oktober 1999 sowie der Richtlinie VDI 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien", Ausgabe Juni 1991, unter Freifeldbedingungen bei einer Frequenz von $f = 500$ Hz und einer Quellenhöhe von $h_Q = 7$ m über Grund, nicht überschritten werden.

IFSP-Belegung pro m² der geplanten Gle-Flächen für die Zeiträume

- a) außerhalb der Kampagnezeit: tags-werktags (t)/ tags-sonn- und feiertags
 b) (s)/ nachts (n) in dB(A)
 c) innerhalb der Kampagnezeit (K): nachts (n_K) in dB(A)

Baugebiet Gle ₁	-	t: 70 / s: 69 / n: 55 und n _K : 57
Baugebiet Gle ₂	-	t: 61 / s: 61 / n: 46 und n _K : 46
Baugebiet Gle ₃	-	t: 73 / s: 72 / n: 58 und n _K : 61
Baugebiet Gle ₄	-	t: 66 / s: 66 / n: 51 und n _K : 51
Baugebiet Gle ₅	-	t: 67 / s: 67 / n: 52 und n _K : 52
Baugebiet Gle ₆	-	t: 63 / s: 63 / n: 48 und n _K : 48
Baugebiet Gle ₇	-	t: 60 / s: 54 / n: 45 und n _K : 45
Baugebiet Gle ₈	-	t: 65 / s: 65 / n: 50 und n _K : 50
Baugebiet Gle ₉	-	t: 70 / s: 69 / n: 55 und n _K : 55
Baugebiet Gle ₁₀	-	t: 60 / s: 60 / n: 45 und n _K : 45

Anmerkung: Die Fläche, welche dem Kontingent für das Gle₃ zu Grunde gelegt wird, ergibt sich als Summe aus den Baugebieten Gle_{3A} und Gle_{3B}.

Als Kampagnezeit wird dabei der Zeitraum definiert, in welchem tatsächlich eine Verarbeitung von Zuckerrüben als Rohstoff erfolgt (d.h. von der Anlieferung der ersten Zuckerrübe bis zur Verarbeitung des gesamten angelieferten Rohstoffvolumens eines jeden Jahres).

Bei teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes ΔL_Z bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des Flächen-Schall-Leistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel auf den Teilflächen innerhalb der Baugebiete können im konkreten Einzelfall gemäß Berechnungsschema des Gutachtens zum vorbeugenden Lärm-Immissionsschutz vorgenommen werden.

Die Gesamt-Schall-Leistungspegel des Plangebietes errechnen sich wie folgt:

$$L_w = [L_w'' + 10 \cdot \lg (S_i/S_o)] \text{ dB(A)}$$

Dabei sind:

L_w'' = immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel in dB(A)/m²

S_i = Größe der zu betrachtenden Fläche in m²,

$S_o = 1 \text{ m}^2$

2.2 Gerüche

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Geruchs-Immissionsschutzes werden die Baugebiete gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO in die eingeschränkten Industriegebiete Gle₁ bis Gle₁₀ gegliedert und hinsichtlich der Zulässigkeitsvoraussetzungen von Betrieben und Anlagen folgende Festsetzungen in Form von Geruchskontingentierungen in Megageruchseinheiten je Stunde (10 MGE/h) getroffen:

Gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 23 BauGB sind innerhalb der jeweiligen Baugebiete Betriebe, Anlagen und Einrichtungen mit verfahrensbedingten Ableitungen von geruchsintensiven Stoffen nur dann zulässig, wenn bei Einhaltung der in diesen Festsetzungen definierten Rahmenbedingungen nicht mehr als die folgenden festgesetzten Geruchseinheiten je Stunde in Abhängigkeit von den ebenfalls festgesetzten Volumenströmen freigesetzt werden.

Gebietsbezogenes Geruchskontingent in MGE/h (Q_q) der geplanten Gle-Flächen mit Angabe der zu Grunde liegenden Randbedingungen

- **Rechtswert (X_q) und Hochwert (Y_q) der Quelle,**
- **dem angenommenen Volumenstrom in m³/h ($R(f)_q$),**
- **der Ableithöhe in m (H_q) sowie**
- **der Mindestableittemperatur in °C (T_q)**

Gle₁- X_q : 2557285 / Y_q : 5613970 / Q_q : 600 / $R(f)_q$: 335.000 / H_q : 53,0 / T_q : 25
 Gle₂- X_q : 2557430 / Y_q : 5613700 / Q_q : 100 / $R(f)_q$: 395.000 / H_q : 42,5 / T_q : 25
 Gle₃- X_q : 2557300 / Y_q : 5613750 / Q_q : 100 / $R(f)_q$: 428.000 / H_q : 42,0 / T_q : 25
 Gle₄- X_q : 2557525 / Y_q : 5613480 / Q_q : 75 / $R(f)_q$: 216.000 / H_q : 47,0 / T_q : 25
 Gle₅- X_q : 2557530 / Y_q : 5613190 / Q_q : 75 / $R(f)_q$: 274.000 / H_q : 42,0 / T_q : 25
 Gle₆- X_q : 2557530 / Y_q : 5613675 / Q_q : 25 / $R(f)_q$: 44.000 / H_q : 40,5 / T_q : 30
 Gle₇- X_q : 2557365 / Y_q : 5614055 / Q_q : 100 / $R(f)_q$: 206.000 / H_q : 48,5 / T_q : 25
 Gle₈- X_q : 2557170 / Y_q : 5614125 / Q_q : 25 / $R(f)_q$: 65.000 / H_q : 43,5 / T_q : 30
 Gle₉- X_q : 2557360 / Y_q : 5613930 / Q_q : 100 / $R(f)_q$: 45.000 / H_q : 69,0 / T_q : 25
 Gle₁₀- X_q : -- / Y_q : -- / Q_q : 0 / $R(f)_q$: -- / H_q : -- / T_q : --

Anmerkung: Die Fläche, welche dem Kontingent für das Gle₃ zu Grunde gelegt wird, ergibt sich als Summe aus den Baugebieten Gle_{3A} und Gle_{3B}.

Als weitere Rahmenbedingungen werden definiert:

1. eine Tagesbetriebsdauer von 24 h,
2. Jahresbetriebsdauer von 8.760 h.

Bei Abweichungen von den festgelegten Rahmenbedingungen oder Geruchsmassenströme einer Quelle muss im Einzelfall nachgewiesen werden, dass durch die Emission aus dem jeweiligen Baugebiet auf den einzelnen festgelegten Beurteilungsflächen (siehe Geruchsgutachten) keine höheren geruchsbelasteten Zeitanteile verursacht werden, als bei Einhaltung der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Werte. Gleichmaßen dürfen keine Ekel oder Übelkeit erregenden Gerüche auftreten.

Die Berechnungen sind nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz in der Fassung vom 21.09.2004 durchzuführen.

3 Nebenanlagen

(gemäß § 14 (2) BauNVO)

Gemäß § 14 (2) BauNVO sind in den Baugebieten die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit §§ 16-20 BauNVO)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den eingeschränkten Industriegebieten und den Gewerbegebieten erfolgt als Definition der Oberkante der gesamten baulichen Anlage. Die Höhen werden als Höhenangabe über Normalhöhe Null (ü. NN) angegeben. Der Nullpunkt des Höhensystems (unterer Höhenbezugspunkt) ist durch den Amsterdamer Pegel festgelegt.

Die Festsetzung über die Maße bauliche Anlagen betreffen nicht die Schornsteine, Ableitungsvorrichtungen von Abgasen und Abluft und die untergeordneten Dachaufbauten in den eingeschränkten Industriegebieten Gle₁ bis Gle₁₀ und den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂.

5 Bauweise

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO und gem. § 9 (1) 10 BauGB i.V.m. § 9 (1) 21 BauGB)

Gemäß § 31 (1) BauGB sind in den eingeschränkten Industriegebieten Gle₁ bis Gle₁₀ Änderungen, Erweiterungen und Neubau der bestehenden Anlagen der Firma Pfeifer & Langen, die durch die Festsetzung des Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 31 (1) BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ bis WA₅ Änderungen und Erweiterungen an bereits zulässigerweise errichteten Gebäuden, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, ausnahmsweise zulässig.

6 Verkehrsflächen, Flächen für Stellplatzanlagen

(gemäß § 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB)

Bei der Überbauung der Bonner Straße ist in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich zwischen den eingeschränkten Industriegebieten Gle₁ und Gle₇ eine Lichte Höhe von 6,00 m einzuhalten. Die Angabe der lichten Höhe (LH) bezieht sich auf die Oberkante der darunter liegenden Straßendecke.

Sofern entlang von Grundstücken ein zulässiger Einfahrtbereich als Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, sind außerhalb der gekennzeichneten Bereiche die Errichtung von Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz ist im gem. § 9 (1) 22 BauGB abgegrenzten Bereich die Nutzung als Stellplatzanlage für PKW zu Gunsten des angrenzenden Tennisplatzes zulässig. Die Oberflächenbefestigung neu zu errichtender Stellplatzflächen ist dabei auf unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW mit einem versickerungsfähigen Aufbau aus Schotterrasen, welcher dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist, aus Rasengittersteinen oder Verbundsteinpflaster zu versehen.

7 Grünfestsetzungen

(gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Innerhalb der durch die Signatur erfassten Bereiche werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die zeitliche Umsetzung von ggf. vorzunehmenden Anpflanzungen erfolgt entsprechend dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Euskirchen und dem Grundstückseigentümer. Die Anpflanzungen sind nach den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan vorzunehmen.

7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Maßnahme A3: Erhaltung und Erweiterung der Baumreihe und Anreicherung mit einem baumüberstandenen Feldgehölzstreifen

Innerhalb der als Maßnahme A3 in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Anpflanzungen von Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste in entsprechender Qualität und Quantität vorzusehen:

Pflanzliste Maßnahme A3 (Feldgehölzstreifen) - Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Str. 2xv 100-125, 10 Stk.
Schlehe (*Prunus spinosa*), Str. 2xv 100-125, 10 Stk.
Berberitze (*Berberis vulgaris*), Str. 2xv 100-125, 10 Stk.
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Str. 2xv 100-125, 10 Stk.
Liguster (*Ligustrum vulgare*), Str. 2xv 100-125, 15 Stk.

Pflanzliste Maßnahme A3 (Feldgehölzstreifen) - Bäume:

Vogelkirsche (*Prunus avium*), Str. 2xv 100-125, 5 Stk.
Salweide (*Salix caprea*), Str. 2xv, 100-150, 5 Stk.
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Hei 2xv m.B. 150-200, 5 Stk.
Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Str. 2xv, 100-150, 5 Stk.
Hasel (*Corylus avellana*), Str. 2xv, 100-150, 5 Stk.

Pflanzliste Maßnahme A3 (Anreicherung Baumreihe):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hei 2xv m.B. 150-200, 5 Stk.

Maßnahme A4: Erhaltung und Anreicherung von Feldgehölzen und Anlage einer Baumreihe

Innerhalb der als Maßnahme A4 in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind vorhandene Gehölzbestände zu erhalten und ergänzende Anpflanzungen von Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste in entsprechender Qualität und Quantität vorzusehen:

Pflanzliste Maßnahme A4 - Bäume:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hei 2xv m.B. 150-200, 7 Stk.
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hei 2xv m.B. 150-200, 4 Stk.
Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Hei 2xv m.B. 150-200, 3 Stk.

Pflanzliste Maßnahme A4 - Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Str. 2xv 100-125, 25 Stk.
Schlehe (*Prunus spinosa*), Str. 2xv 100-125, 25 Stk.
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Str. 2xv 100-125, 10 Stk.
Liguster (*Ligustrum vulgare*), Str. 2xv 100-125, 10 Stk.
Vogelkirsche (*Prunus avium*), Str. 2xv 100-125, 10 Stk.
Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Str. 2xv, 60-100, 10 Stk.
Hasel (*Corylus avellana*), Str. 2xv, 100-150, 15 Stk.

Maßnahme A5: Umwandlung der vorhandenen Gehölzstruktur zu standortgerechten Beständen und Anreicherung mit Auengebüschen

Innerhalb der als Maßnahme A5 in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind vorhandene Gehölzstrukturen zu erhalten und ergänzende Anpflanzungen von Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste in entsprechender Qualität und Quantität vorzusehen:

Pflanzliste Maßnahme A5:

Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Hei 2xv m.B. 150-200, 15 Stk.
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hei 2xv m.B. 150-200, 15 Stk.
Esche (*Fraxinus excelsior*), Hei 2xv m.B. 150-200, 15 Stk.
Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hei 2xv m.B. 150-200, 15 Stk.

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Str. 2xv 100-125, 10 Stk.
Hasel (*Corylus avellana*), Hei 2xv m.B. 150-200, 15 Stk.
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Str. 2xv 100-125, 10 Stk.
Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Str. 2xv, 100-150, 10 Stk.

Maßnahme A11: Natürliche Sukzession mit Anpflanzung einer Feldgehölzhecke

Innerhalb der als Maßnahme A11 in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind dem Naturschutz zu überlassen. Im Zuge der natürlichen Sukzession ist hier ein naturnaher Vegetationsbestand zu entwickeln.

Entlang der östlichen Seite der Maßnahmenfläche ist eine Feldgehölzhecke anzupflanzen. Hierbei sind folgende Gehölze vorzusehen:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hei 2xv m.B, 150 – 200, 4 Stk.
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Str. 2 xv 100 – 125, 10 Stk.
Schneeball (*Viburnum opulus*), Str. 2 xv100-125, 10 Stk.
Hundsrose (*Rosa canina*), Str. 2 xv 100 – 125, 15 Stk.
Schlehe (*Prunus spinosa*), Str. 2 xv 100 – 125, 20 Stk.
Liguster (*Ligustrum vulgare*), Str. 2 xv 100 – 125, 8 Stk.
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Str. 2 xv 100 – 125, 4 Stk.

7.3 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Maßnahme A1: Erhaltung einer baumüberstandenen Grünfläche

Innerhalb der als Maßnahme A1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Baumbestände sowie die Rasenfläche als Parkstruktur insgesamt dauerhaft zu erhalten.

Maßnahme A2: Erhaltung einer baumüberstandenen Grünfläche und Anreicherung mit Laubbäumen

Innerhalb der als Maßnahme A2 in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Anpflanzungen von Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste in entsprechender Qualität und Quantität vorzusehen.

Pflanzliste Maßnahme A2:

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Hei 2xv m.B. 150-200, 6 Stk.

Maßnahme A6: Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes

Innerhalb der als Maßnahme A6 in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind vorhandene Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten.

Maßnahme A7: Erhaltung der Parkanlage

Innerhalb der als Maßnahme A7 in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Vegetationsbestand aus Rasenflächen und Gehölzen dauerhaft zu erhalten. Gleiches gilt auch für den hier vorhandenen Weiher.

Maßnahme A10: Eingrünung des geplanten Stellplatzes

Innerhalb der als Maßnahme A10 in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist je angefangene 5 neu zu errichtende Stellplätze neben den Stellflächen mindestens ein großkroniger Einzelbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste in entsprechender Qualität anzupflanzen und zu unterhalten:

Pflanzliste Maßnahme A10:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hei 2xv m.B. 150-200, 15 Stk.
Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hei 2xv m.B. 150-200, 15 Stk.

Maßnahme A12: Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes

Innerhalb der als Maßnahme A12 in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten.

Maßnahme A13: Erhaltung des vorhandenen Vegetationsbestandes

Innerhalb der als Maßnahme A13 in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten.

A Nachrichtliche Übernahmen

(gemäß § 9 (6) BauGB)

Nachrichtlich übernommen werden die Trassen der vorhandenen Versorgungsleitungen gemäß Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern (Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swisttal vom 22./24.06.2004, Regionalgas Euskirchen GmbH vom 17./22.06.2004, RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH vom 17.06/20.07.2004, PLEdoc GmbH vom 18.06.2004).

Auf eine nachrichtliche Übernahme von weiteren Versorgungsleitungen konnte in Abstimmung mit den Versorgungsträgern verzichtet werden, da die Leitungen entweder in öffentlichen (Verkehrs-) Flächen liegen oder bei Lage innerhalb von privaten Flächen bereits dinglich bzw. durch entsprechende Verträge mit den Grundeigentümern gesichert werden, so dass eine zusätzliche Absicherung im Bebauungsplan entfallen kann.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen werden die Bahnanlagen der Bahnlinien „Euskirchen-Bad Münstereifel“ und „Kalscheuren-Ehrang“ sowie „Bonn-Euskirchen“ der Deutschen Bahn AG.

Innerhalb des o.g. Plangebietes befinden sich die folgenden Grundwassermessstellen: Nr. 016900303, Nr. 016900509, Nr. 016900200, Nr. 016900704, Nr. 016900601, Nr. 016980108. Diese werden in ihrer Lage nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

B Hinweise

B1 Grundwasser

Die natürliche Grundwasseroberfläche steht nahe der Geländeoberfläche an (Grundwasserflurabstand 0 bis 5 m). Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei Abdichtungsmaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Etwaige Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, zeitweiliges Abpumpen, z.B. während der Bauphase, bedürfen der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass durch Maßnahmen, welche Einwirkungen auf das Grundwasser haben, keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

B2 Trassen von Leitungsanlagen

Innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete verlaufende Leitungen müssen bei Bauausführungen, welche die Lage der Trassen berühren, in Abstimmung mit dem Leitungsträger und auf Kosten des Bauherren verlegt werden.

Das Plangebiet wird von der in einem 2 x 17,50 m = 35,00 m breiten Schutzstreifen verlaufenden 110-kV-Hochspannungsfreileitung Euskirchen – Münstereifel, Bl. 0821 im Bereich der Maste 3 bis 5 tangiert. Im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten sehen u.a. vor, dass im Schutzstreifen der Leitung leitungsgefährdende Maßnahmen (wie Bebauung, Anpflanzung, Geländeänderung, Nutzungsartenänderung etc.) untersagt sind. Alle geplanten Maßnahmen, welche den Schutzbereich der Leitungstrasse tangieren, sind im Vorfeld mit RWE als Leitungsträger abzustimmen.

B3 Anschlussbahnen

Bei dem Bau und Betrieb von Anschlussbahnen sind die Bedingungen und Auflagen der Anordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen - Bau- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen (BOA) - vom 13.05.1982 (GBl. Sonderdruck 1080 vom 31.12.1982) zu beachten und anzuwenden.

B4 Private Grünflächen

Der bestehende Wall innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Tennisplatz" zwischen den Tennisplätzen und der angrenzenden Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA₃ soll erhalten bleiben.

B5 Baugrundbeschaffenheit

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18915 „Bauwerksabdichtungen“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Auf Grund der Bodenbeschaffenheit und der Untergrundverhältnisse im Auegebiet empfiehlt die Stadt Euskirchen daher, bei der Bauausführung Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

B6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Baumstandorte sind so auszuwählen, dass ein horizontaler Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baumachse und der Außenkante von im oder am Rande des Plangebietes verlaufenden Versorgungsleitungen eingehalten wird, so dass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Die Vorgaben des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau sowie die „Allgemeinen Hinweise zum Schutz unterirdischer Leitungen“ der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH (i.V.m. mit anderen Versorgungsträgern) sind zu beachten.

B7 Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Befunden und Bodenfunden gerechnet werden. Auf die Pflichten gemäß §§ 15-16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW; Anzeigepflicht und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen. Hier ist bei der Ausführung von Erdarbeiten sicherzustellen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmale und Fundstelle sind dabei zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

B8 Meldepflicht von Waffen-, Sprengkörper- und Munitionsfunden

Das Plangebiet liegt gem. Auskunft der Stadt Euskirchen, Fachbereich 4, Recht und Ordnung, Sachgebiet Allgemeine Ordnung vom 30.07.2004 in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet. Daher kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da eine Oberflächendetektion aus technischen Gründen nicht möglich ist, wird empfohlen, vom Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln im Vorfeld der Durchführung von Baumaßnahmen/ Erdarbeiten eine Überprüfung des Plangebietes nach Freistellung der Fläche (Bewuchs/ Bebauung) durchführen zu lassen. Hierzu sind entsprechende Versorgungsleitungspläne und Betretungserlaubnisse vorzulegen.

Bei der Bauausführung sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen, da nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel bei der Bauausführung gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

B9 Vorbelastete Allgemeine Wohngebiete

Bei den mit (*) in der Planzeichnung gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten handelt es sich um ein durch gewerbliche und verkehrliche Lärm-Emissionen vorbelastetes Gebiet. Die Vorbelastung wurde gemäß Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen vom 09.08.2004 bei der Ermittlung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel durch einen entsprechenden Immissionsrichtwert am Immissionspunkt 3 (IP 3: Hubert-Salentin-Straße 2) berücksichtigt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 3.9).

B10 Zustimmungspflichtige Bauhöhe

Sollten Gebäude, Gebäudeteile, sonstige Bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Aufbauten, wie z.B. Antennenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geplant oder realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist die Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange sowie als militärische Luftfahrtbehörde zu beteiligen. Hierzu sind die genauen Bauunterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine Einzelfallprüfung unter dem Gesichtspunkt des militärischen Frequenzmanagement sowie hinsichtlich der Kennzeichnung der baulichen Anlagen als Luftfahrthindernis durchgeführt werden kann.

B11 Bodenveränderungen/ Altlasten

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange definierten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen im Bereich der Baugebiete GE 1 und GE 2 durch nicht genehmigte Abfallbeseitigungen wurden geprüft und die entsprechenden Teilbereiche untersucht. Nach Voruntersuchung in drei mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten Schürfbereichen (vgl. Gutachterlicher Bericht Nr. 200513 des Ingenieurbüros für Geologie und Umwelt Dipl.-Geologin Beate Wittler, Köln vom 01.04.2005) wurden die vorgefundenen Bodenveränderungen entnommen und der vorgefundene Müll (teilweise mit Bodenmaterial) sowie asbesthaltige Materialien und Bauschutt entsorgt. Der v.g. Bereich ist gem. Aussage des Gutachters als saniert zu bezeichnen (vgl. Gutachterlicher Bericht Nr. 200513 des Ingenieurbüros für Geologie und Umwelt Dipl.-Geologin Beate Wittler, Köln vom 30.05.2005). Die entsprechenden Entsorgungsnachweise sind dem v.g. Gutachten beigefügt. Ergeben sich im Zuge der Bauvorbereitung und -ausführung weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

Bei Erdeingriffen/ Erdbauarbeiten im Bereich der nachrichtlich übernommenen Altablagerung „Lochnerstraße“ (Altlastenkataster des Kreises Euskirchen, Kataster-Nr. 5306/177) ist die Altablagerung ordnungsgemäß zu entsorgen.

B12 Anforderungen an Anpflanzungen entlang der Bahnanlagen

Bei Anpflanzungen von Bäumen im Bereich entlang der Bahnanlagen muss ein Abstand von mindestens 6 m von den als Bahnanlage gewidmeten Flächen eingehalten werden. Darüber hinaus wird auch darauf hingewiesen, dass bis zu einem Abstand von den Bahnanlagen, der der Fallhöhe der zu pflanzenden Bäume entspricht, nur dauerhaft standsichere Bäume gepflanzt werden dürfen und Baumarten wie Pappeln, Weiden o.ä. hier nicht zulässig sind.

C Kennzeichnung

(gemäß § 9 (5) Nr. 1 und 3 BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Durch i.d.R. in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit wechselnde Bodenschichten können diese Böden selbst bei einer gleichmäßigen Bebauung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Daher sind im gesamten Plangebiet bei der Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

Die Altablagerung „Lochnerstraße“ (Altlastenkataster des Kreises Euskirchen, Kataster-Nr. 5306/177) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und gem. § 9 (5) 3 BauGB planungsrechtlich gekennzeichnet.