

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 11, 1. Änderung

1.0 Industriegebiete (GI allgemein)

- a) Im Industriegebiet (GI), sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
 - Hotels
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Schank-und Speisewirtschaftennicht zulässig.
- b) Im Industriegebiet (GI) sind die gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche, sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- c) Die gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO im Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind nur als Teil des Betriebsgebäudes zulässig, wenn sie sich in Größe und Gestaltung diesem deutlich unterordnen. Außerdem sind sie nur für den Betriebsinhaber oder -leiter zulässig.
- d) Versorgungsanlagen sind im Industriegebiet als Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, ohne dass sie bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO mitgerechnet werden.
- e) In den Industriegebieten GI sind gemäß § 31 (1) BauGB Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.1 Industriegebiet 1 (GI 1)

Im Industriegebiet 1 (GI 1), sind die gemäß § 9 (2) Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I bis III des Abstandserlasses vom 02.04.1998 nicht zulässig.

1.2 Industriegebiet 2 (GI 2)

Im Industriegebiet 2 (GI 2), sind die gemäß § 9 (2) Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I bis IV des Abstandserlasses vom 02.04.1998 nicht zulässig.

2.1 Weitere Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken

Auf allen gewerblich genutzten Grundstücken sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen frei von Versiegelung zu halten und mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht gem. Pflanzliste zu bepflanzen und zu erhalten.

2.2 Pflanzliste

Bäume

- Hainbuche
- Stieleiche
- Esche
- Eberesche
- Mehlbeere

Sträucher

- Hasel
- Schlehe
- Weißdorn
- Hundsrose
- Hartriegel

- Liguster
- Feldahorn
- Wasserschneeball

3.0 Grundstückszufahrten § 9 (1) Nr. 4, 11u. (6) BauGB

Je Grundstück ist eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von max. 15,0 m zulässig.

4.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 (1) BauONW

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen werden auf max. 6,0m² begrenzt.

Die Summe aller Werbeanlagen wird auf 10,0m² begrenzt.

Werbeanlagen sind unzulässig

- oberhalb der Traufkante bzw. Attika,
- mit Wechsel- oder Blinklicht.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 20,0m über der Geländeoberfläche zulässig.

4.2 Einfriedigungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur transparente Einfriedigungen zulässig.

Mauern sind unzulässig.

5.0 Hinweise

Grundwasser

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. 1,0- 3,0m unter Flur. Bei z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch ein zeitweiliges Abpumpen – darf nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen, damit keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Humose Böden

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auengebiet, in den der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Material enthalten kann.

Dies sollte bei weiteren Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und die DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels durch den Abbau von Braunkohle im benachbarten Bergamtsbezirk Köln.

Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, sind gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 03.11.1980 (GV.NW. S. 226/SGV.NW) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden.

Kampfmittel

Nach der Untersuchung des Kampfmittelräumdienstes ist das Plangebiet als kampfmittelfrei anzusehen. Eine Gewähr, dass sich auf den untersuchten Flächen keine Kampfmittel mehr befinden kann, nicht übernommen werden.

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle/Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

Immissionsschutz

Für die in dem Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB(A) eingehalten wird.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht mehr als um 10 dB(A) übersteigen (z. B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtlinien "Außen" auszugehen:

- Industriegebiet GI tagsüber 70 dB(A), nachts 70 dB(A)

Ergänzung nach der Auslegung zum Satzungsbeschluß

Erdbebenzone 2

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2

Die gewerbliche Baufläche ist im Bebauungsplan nach § 9(5) 1BauGB (1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.) gekennzeichnet.

Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren

Wehrbereichsverwaltung

Bei Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe von 30,0m auch für untergeordnete Bauteile, ist eine Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich, dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Untere Abfallbehörde

Die Untere Abfallbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Euskirchen, den 17.04.2007

gez. Dr. Friedl
Bürgermeister
