

Stadt Euskirchen

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „GEWERBEGEBIET WISSKIRCHEN“

Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet, gemäß § 6 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten in Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.2 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiet (GE) allgemein

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Einzelhandelsbetriebe
- Großflächige Freizeitbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Restaurationsbetriebe
- Hotels

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2.2 Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Produktion stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

1.2.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.2.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind nur als Teil des Betriebsgebäudes zulässig, wenn sie sich in Größe und Gestaltung diesem deutlich unterordnen.

1.2.5 Die Gewerbegebiete (GE) werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.04.1998 – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) – gegliedert.

1.3 Gewerbegebiet GEe und GE 1

1.3.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

- 1.3.2 In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 192 bis 212) der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 2.04.1998 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
Ein gutachterlicher Nachweis ist jeweils von Seiten des Bauherrn zu erbringen.

1.4 Gewerbegebiet GE 2

In dem Gewerbegebiet GE 2 sind alle Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI (Ifd. Nr. 1-191) der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 2.04.1998 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

1.5 Gewerbegebiet GE 3

In dem Gewerbegebiet GE 3 sind alle Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse I bis V (Ifd. Nr. 1-153) der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 2.04.1998 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind in den Gebieten GE 2 und GE 3 auch Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 2.04.1998 (höhere Abstandserfordernis) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Ein gutachterlicher Nachweis ist jeweils von Seiten des Bauherrn zu erbringen.

1.6 Wohnungen (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass in Schlafräumen, bei Auftreten von Außengeräuschen, durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass ein Innenraumpegel von nachts 35 dB(A) nicht überschritten wird.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um max. 10 dB (A) überschreiten (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren).

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen;

tagsüber	65 dB(A)
nachts	50 dB(A).

Für Einwirkungsorte, die in Baugebieten mit festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln liegen, gelten die entsprechend festgelegten Maximalwerte.

Der erforderliche Nachweis ist dem zuständigen Bauordnungsamt vor Baubeginn vorzulegen.

1.7 Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig deren Schallemissionen die nachfolgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A) nicht überschreiten.

Teilgebiet		Immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel IFSP in dB(A)	
		Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)
1	GE 3 / Nord	60	55
2	GE 2 / Nord	60	50
3	GE 1 / Nord	60	45
4	GE 3 / Mitte-West	60	55
5	GE 3 / Mitte-Ost	60	55
6	GE 2 / Mitte-West	60	50
7	GE 2 / Mitte-Ost	60	50
8	GE 1 Mitte	60	55
9	GE 3 Süd	60	50
10	GE 1 / Süd-West	60	45
11	GE 1 / Süd-Mitte	60	55
12	GE 1 / Süd-Ost	60	55

2.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit 16 Abs. 2 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten max. Höhen werden durch den Bezugspunkt der mittleren Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße bestimmt. Als Höchstmaß wird die Oberkante Attika bzw. First festgesetzt.

Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, soweit sie nicht zwingend als Zu- und Abfahrt genutzt werden, mit standortgerechten einheimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO / § 23 BauNVO)

4.1 In den Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

4.2 Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

5.1 In den Gewerbegebieten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind in allen Baugebieten gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

6.0 Grundstückszufahrten

In den Gewerbegebieten ist pro Grundstück zum Anschluß an die Verkehrsflächen nur eine Zufahrt in Kombination von Ein- und Ausfahrt mit einer max. Breite von 10,0 m zulässig.

Ist eine zweite Ein- und Ausfahrt aus Gründen des betrieblichen Ablaufes nachweislich notwendig, ist diese ausnahmsweise zulässig.

7.0 Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

7.1.1 M 1 - Private Grünflächen entlang der B 266 (Anbauverbotszone)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB) entlang der B 266 ist eine Baumreihe mit Hochstämmen (Spitzahorn) in der Qualität 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen und / oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

7.1.2 M 2 - Gewerbestraßen

Entlang der Gewerbestraßen sind Einzelbäume (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan dargestellten Standorte können im Bereich der Überfahrten und Stellplätze um bis zu 5,0 m variiert werden. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzenliste.

7.2 M 3 - Bepflanzung der Stellplätze

In den Gewerbegebieten ist pro angefangene sechs Stellplätze ein Laubbaum zwischen den Stellplätzen oder an deren Kopfseite zu pflanzen. Als stark wachsende bodenständige Baumart ist der Feldahorn geeignet. Weitere geeignete Gehölzarten siehe Pflanzenliste.

7.3 M 4 - Begrünung der privaten Freiflächen

7.3.1 Auf allen gewerblich genutzten Grundstücken sind mindesten 20 % der Grundstücksflächen frei von Versiegelung zu halten und als Rasenfläche anzulegen bzw. mit standortgerechten Gehölzen fachgerecht zu bepflanzen und zu erhalten.

7.3.2 In den Mischgebieten ist bei der Errichtung von Gebäuden je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzenliste.

7.4 M 5 - Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) eine Strauch-Baumhecke anzulegen. Die Anpflanzung erfolgt in einem gestuften Aufbau, wobei die Gehölze versetzt zueinander zu pflanzen sind.

Die Pflanzung ist durch einen vorübergehenden Schutzzaun gegenüber der Feldflur abzugrenzen.

Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzenliste.

In die Gehölzfläche ist eine Anwallung von mind. 1,0 m Höhe zu integrieren.

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

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Retentionsbecken für die Niederschlagswasserrückhaltung in der Form flach eingeschnittener, naturnah gestalteter Erdbecken herzustellen.

Die Flächen sind als extensive Wiese mit Saatgut für Feuchtlagen anzulegen. Die Fläche ist max. 2 x jährlich zu mähen (1. Mahd Mitte Juni – Mitte Juli; 2. Mahd frühestens Mitte September). Die Mahd ist abzufahren.

Mindestens 20 % der Wiesenfläche ist als offene Gebüschflur anzulegen. Je 100 m² Fläche ist ein heimisches, standortgerechtes Gehölz (siehe Pflanzenliste) als Solitärgehölz oder in Gruppen zu pflanzen.

B. Hinweise

1.0 Baugrundverhältnisse

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein- Westfalen, Blatt L 5306 weist in einem Teil des Plangebietes Böden auf, die Humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind entsprechend anzuwenden.

2.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 7684 oder 7491; Fax 02425 / 7584) unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.0 Kampfmittelräumung

Die Luftbildauswertung ergibt für das Plangebiet Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln, da der Bereich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet / Kampfgebiet liegt.

Zur Erstellung einer konkreten Gefahrenanalyse und zur Abgrenzung eventuell erforderlicher Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen werden auf Teilen des Plangebietes Testdetektionen / Testaufgrabungen in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln notwendig.

4.0 Altlasten

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt eine verfüllte Deponie, die im Altlastenkataster des Kreises Euskirchen mit der Kat.-Nr. 5306/100 verzeichnet ist.

Gemäß den Angaben im Altlastenkataster ist die Verfüllung mit Erdaushub, Hausmüll, Bauschutt und nicht teerhaltigem Straßenaufbruch vorgenommen worden. Die maximalen Auftautiefen soll bei ca. 13 m unter Geländeoberfläche (GOF) liegen.

Sollten in diesem Bereich bei Baumaßnahmen Auskofferungen vorgesehen werden, so ist dies der zuständigen Kreisbehörde (Untere Bodenschutzbehörde) frühzeitig anzuzeigen, da es sich bei den vorhandenen Auffüllungen nicht um normalen Boden, sondern um gering belastete, Fremdstoffe beinhaltende Böden handelt und im Hinblick auf eine mögliche Deponierung eventuell weitere Maßnahmen erforderlich werden.

5.0 Grundwassermessstellen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Grundwassermessstellen

Nr. 030 422 (Koordinaten H: 561291, R: 255164)

Nr. 030 423 (Koordinaten H: 561296, R: 255174)

Die Mess-Stellen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

6.0 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 1 bis 3 m unter Flur zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung

Hinweise zur Hochwassersicherheit

Um die Sicherheit auch gegen außergewöhnliche Hochwasserereignisse zu erhöhen wird empfohlen die Erdgeschossfußbodenhöhe der Bauobjekte mindestens 50 cm über vorhandenem Geländeniveau zu planen.

Hinweis zur Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung

Bei großflächigen Metaldacheindeckungen mit Kupfer, Zink oder Blei als äußerer Dachhaut ist die Einleitung der Niederschlagswässer nur mit einer Vorbehandlung zulässig

C. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB dargestellten Ausgleichsflächen einschließlich der darauf durchzuführenden Maßnahmen sind anteilig entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Erschließungs- und Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a und § 135 a-c BauGB wie folgt zugeordnet:

	Potentielle Eingriffsfläche	Anteil in % am Gesamteingriff
GE-geplant	42.635 m ² GRZ 0,8 37.092 m ²	69,2 %
Ge-geplant	12.200 m ² GRZ 0,6 7.320 m ²	13,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen Neuversiegelung	16.925 m ² 9.200 m ²	17,2 %
Eingriffsfläche gesamt	53.612 m²	100 %

Der Ausgleich der Eingriffe durch die Errichtung der Erschließungsanlagen wird durch die Zuordnung der Pflanzmaßnahmen „öffentliche Grünfläche - SPE 1“ erreicht.

Der Ausgleich der entstehenden Eingriffe durch die gewerblichen Bauflächen wird der „öffentlichen Grünfläche - SPE 2“, der Baumpflanzung entlang der B 266 auf privaten Grünflächen und der Ortsrandeingrünung (private Grünfläche) am westlichen Plangebietsrand zugeordnet.

Anhang:

Pflanzliste:

Hochstämme:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche

Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Gem. Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Rotdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Gewöhnliche Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	

Obstbäume:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche

Apfel (Lokalsorten)	Pflaume (Lokalsorten)
Birne (Lokalsorten)	Quitte (Lokalsorten)
Kirsche (Lokalsorten)	Walnuss (Lokalsorten)
Pfirsich (Lokalsorten)	

Heister:

Qualität 2 x v., 150-200 cm Höhe

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Gem. Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100cm Höhe

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Falscher Jasmin (<i>Philadelphus coronarius</i>)
Sommerflieder (<i>Buddleia davidii</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Buchsbaum (<i>Buxus sempervirens</i>)	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)
Hartriegel (<i>Cornus alba</i>)	Alpenbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Apfel-Rose (<i>Rosa rugosa</i>)
Rotdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Forsythie (<i>Forsythia intermedia</i>)	Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>)
Winterjasmin (<i>Jasminum nudiflorum</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)

Gewöhnlicher Goldregen (*Laburnum anagyroides*)

Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Gem. Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Fassadenbegrünung

Blauregen (*Wisteria sinensis*)

Efeu (*Hedera helix*)

Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Kletter-Rose (*Rosa spec.*)

Trompetenblume (*Campsis radicans*)

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Echter Wein (*Vitis vinifera*)

Gewöhnlicher wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Kletter-Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)