

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änd.
der Kreisstadt Euskirchen
Ortsteil Großbüllesheim**

**Industriepark Am Silberberg
(IPAS)**

1.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Gewerbegebiete (GE) allgemein

- a) Im Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind:
- Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - öffentliche Betriebe
- nicht zulässig.
- b) Handwerksbetriebe mit dem Verkauf an letzte Verbraucher sind zulässig, wenn dieser vom Umfang dem Handwerksbetrieb deutlich untergeordnet ist.
- c) Im Gewerbegebiet GE sind die gem. § 8 (3) Nr. 2, 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten, gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- d) Die gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO im Gewerbegebiet 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.
- e) Versorgungsanlagen sind im Gewerbegebiet als Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, ohne dass sie bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO mitgerechnet werden.
- f) In den Gewerbegebieten (GE 1 u. 2) sind gem. § 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.

1.1.2 Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Im Gewerbegebiet GE 1 sind die gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI gem. Abstandserlass von 2007 nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Im Gewerbegebiet GE 1 sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Hotels sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

1.1.3 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Im Gewerbegebiet GE 2 sind die gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis V gem. Abstandserlass von 2007 nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Im Gewerbegebiet GE 2 sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Hotels sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

1.1.4 Gewerbegebiet 3 (GE 3)

Im Gewerbegebiet GE 3 sind die gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI gem. Abstandserlass von 2007 nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Im Gewerbegebiet GE 3 sind ausnahmsweise gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Hotels sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.1.5 Gewerbegebiet 4 (GE 4)

Im Gewerbegebiet GE 4 sind die gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis V gem. Abstandserlass von 2007 nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Im Gewerbegebiet GE 4 sind ausnahmsweise gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Hotels sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

1.2.1 Industriegebiete (GI) allgemein

- a) Im Industriegebiet (GI), gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind:
- Einzelhandelsbetriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Hotels

- öffentliche Betriebe
 nicht 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 gem. § 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 aus gehenden 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.

1.2.2 Industriegebiet 1 (GI 1)

Im Industriegebiet (GI 1) sind die gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses von 2007 nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).
 Tankstellen sind unzulässig.

1.2.3 Industriegebiet 2 (GI 2)

Im Industriegebiet 2 (GI 2) sind die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis III des Abstandserlasses von 2007 nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).
 Tankstellen sind unzulässig.

1.2.4 Industriegebiet 3 (GI 3)

Im Industriegebiet 3 (GI 3) sind die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I und II des Abstandserlasses von 2007 nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).
 Tankstellen sind unzulässig.

1.2.5 Industriegebiet 4 (GI 4)

Im Industriegebiet 4 (GI 4) sind die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I und II des Abstandserlasses von 2007 nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

- Im Industriegebiet 4 (GI 4) sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO als Ausnahme zulässig:
- a) der Verkauf an letzte Verbraucher nur in Verbindung mit einem Handwerksbetrieb (Reparaturbetrieb) für die Warengruppen:
 -WB 77 Kraftwagen, Kraftwagenteile und -zubehör
 -WB 372, 373, 375 und 3769 Kraftfahrzeugempfangsgeräte und phonotechnische Geräte für Kraftfahrzeuge (WB Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik)
 - b) -Tankstellen mit einem Verkaufsshop bis zu einer Bruttoverkaufsfläche von maximal 300m² Bruttoverkaufsfläche.

1.3 Lärmkontingente

Die nach §§ 8 und 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungsarten werden gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
 zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes wird das Plangebiet in Teilflächen TF mit der Festsetzung der Emissionskontingente L_{EK} , tags und L_{EK} , nachts je m² gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691:

Teilfläche	L_{EK} , tags in dB(A)	L_{EK} , nachts in dB(A)
TF 1 (GE 1 W)	55	35
TF 2 (GE 1 und GE 3 SW)	55	35
TF 3 (GE 2 W1)	55	40

TF 4 (GE 2 W2)	55	40
TF 5 (GE 2 W3)	55	40
TF 6 (GE 2 SW1)	55	40
TF 7 (GE 2 SW2)	55	40
TF 8 (GE 2 und GE 4 SW3)	55	40
TF 9 (GI 1 NW)	59	45
TF 10 (GI 1 Mitte)	60	45
TF 11 (GI 1 SO)	60	45
TF 12 (GI 2 NW1)	60	45
TF 13 (GI 2 NW2)	60	45
TF 14 (GI 2 Mitte1)	60	45
TF 15 (GI 2 Mitte2)	60	45
TF 16 (GI 2 SO)	60	45
TF17 (GI 3 N)	60	45
TF18 (GI 3 NO)	60	45
TF19 (GI 3 O)	60	45

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Bei „seltenen Ereignissen“ im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“.

1.4 **Störfallverordnung**

Die nach §§ 8 und 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungsarten werden gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 (südwestlich Schneppenheimer Weg):

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

Industriegebiet GI 1:

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen II bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung Nov. 2010) zuzuordnen sind.

Entsprechendes gilt für Anlagen mit einem ähnlichen Gefährdungspotenzial.

Industriegebiete GI 2, GI 3 und GI 4:

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen III bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung Nov. 2010) zuzuordnen sind.

Entsprechendes gilt für Anlagen mit einem ähnlichen Gefährdungspotenzial.

2.0 **Grundstückszufahrten (§9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB**

Grundstückszufahrten zur L 182 sind unzulässig.

3.1 **Landschaftspflegerische Festsetzungen**

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Rahmen der 1. Änderung ermittelt und werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB (C1-3) sowie Ausgleichflächen (E1-3)

3.1.1 Flächen mit dem Entwicklungsziel C 1, Abschirmung der Betriebe zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Pro 5,0 m² zu bepflanzen Fläche ist mindestens 1 verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 60-100cm gem. Pflanzliste zu pflanzen
je lfd. angefangene 15,0m Straßenfront ist je ein Hochstamm in der Qualität 3 x verpflanzte mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht und gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Zur Erschließung der jeweiligen Gewerbegrundstücke kann pro Gewerbegrundstück jeweils eine Zufahrt in einer Gesamtbreite von max. 6,50 m der zu bepflanzen Fläche befestigt werden. Ist die Straßenfront des Grundstücks länger als 100 m, ist eine weitere Zu- und Ausfahrt in der vorbeschriebenen Breite zulässig.

3.1.2 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.
Zur Begrünung von Stellplatzanlagen sind pro 6 Stellplätze oder pro 75m² befestigte Fläche ein hochstämmiger, mind. 3 x verpflanzter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche, fachgerecht gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Flächen mit dem Entwicklungsziel C 2, Nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang der L 182 (Anbauverbotszone)

Es ist eine Baumreihe mit Hochstämmen (Spitzahorn) in der Qualität 3 x verpflanzte mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sowie Rasenflächen anzulegen und/oder Bodendecker zu pflanzen.

3.3 Flächen mit dem Entwicklungsziel C 3, Vegetationsflächen südlich der Umspannstation

Wegen der Hochspannungsleitungen sind auf dieser Fläche nur niedrige Pflanzungen wie Rasenflächen mit Bodendeckern möglich.

3.4 Flächen mit dem Entwicklungsziel E 1, Vegetationsflächen westlich zwischen Großbüllesheim und dem Gewerbe- und Industriegebiet

Im Bereich der Gehölzflächen ist pro 5,0 m² zu bepflanzen Fläche mindestens 1 verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 60-100cm gem. Pflanzliste zu pflanzen. Hochstämme sind in der Qualität 2x verpflanzte mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Pflanzliste.

3.5 Flächen mit dem Entwicklungsziel E 3, entlang der Straße Am Silberberg (25 m Breite)

Im Bereich der Gehölzflächen ist pro m² eine Pflanze der in der Qualität 1 x verpflanzte, Höhe 60 - 100 cm anzupflanzen. Hochstämme sind mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche fachgerecht zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Pflanzliste.

3.6 Pflanzliste

Bäume

- Hainbuche
- Stieleiche
- Esche
- Eberesche
- Mehlbeere

Sträucher

- Hasel
- Schlehe
- Weißdorn
- Hundsrose

- Hartriegel
- Liguster
- Feldahorn
- Wasserschneeball

4.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 (1) BauONW

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind unzulässig:

- oberhalb der Traufkante bzw. Attika,
- mit Wechsel- oder Blinklicht
- mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung
- in einem Abstand von 20,0 m entlang der L 182 in der nichtüberbaubaren Fläche und im Kreuzungsbereich 182/L 210 von 40,0 m. Die Ausgestaltung der Werbeanlage im Bereich der Landesstraßen ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 20,00m über der Geländeoberfläche zulässig.

4.2 Einfriedigungen

In den zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen festgesetzten Pflanzflächen sind nur offene Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Hecken zulässig.

Einfriedigungen zur L 182 sind nicht übersteigbar, blickdicht und lückenlos herzustellen. Sichtbehinderungen im Kreuzungsbereich sind auszuschließen.

Bei Baumanpflanzungen ist ein Mindestabstand von 7,50 m zwischen KFZ-Fahrbahnrand und Hochstamm einzuhalten.

5.0. Kennzeichnungen (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149:2005-04, in der Erdbebenzone 2 / Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S).

Die in der DIN 4149 und den nachfolgend aktualisierten Regelwerkteilen (Teil 1, 1N/A und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998)) genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

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 des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ 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.

6.0 Nachrichtliche Übernahme

Gem. § 9 (6) BauGB wird die nachrichtliche Darstellung einer 110 kV-Hochspannungsleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 20,0 m übernommen.

Bei eventuellen baulichen Veränderungen ist die Westnetz GmbH zu beteiligen. Der Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung freigehalten und bei Anpflanzungen eine maximale Endwuchshöhe von 3,0 m eingehalten werden.

7.0 Hinweise

Grundwasser

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. 1- 3m 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 kein zeitweiliges Abpumpen - darf ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde nicht erfolgen, damit keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Wasserschutzgebiet

Ein Teil des Plangebietes liegt in der Zone III B des Festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Lommersum. Es sind die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Wasserschutzzone III B einzuhalten.

Entwässerung

Das Niederschlagswasser muss in die Trennkanalisation eingeleitet werden.

Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Dies gilt auch für archäologische Befunde in der externen Ausgleichfläche am Billiger Wald.

Kampfmittel

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

Immissionsschutz

Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie in dem gegliederten 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:

- Gewerbegebiet GE tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A)
- Industriegebiet GI tagsüber 70 dB(A), nachts 70 dB(A)

Abstandsliste

Die Abstandsliste von 2007 ist Anlage der Textlichen Festsetzungen.

Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde sind bei jeglichen Eingriffen in die Altablagerungsflächen 5307/107 („Deponie am Kreuzchen“) 5307/113 („RCL-Wiluda“) zu informieren und im Baugenehmigungsverfahren sowie allen Verfahren zu beteiligen.

Ingenieurgeologie

Aus ingenieurgeologischer Sicht sind vor Beginn von Baumaßnahmen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Baufeldfreimachung

Abstimmung der Baufeldfreimachung mit den Brut- und Aufzuchtzeiten

Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Entwicklungs- und Ruhestätten sowie von Entwicklungsformen, der Tötung von Jungvögeln sowie erheblicher Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten werden die Beseitigung der Vegetation sowie evtl. geringe Fällarbeiten außerhalb der

Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten innerhalb des gesetzlichen Zeitfensters (§ 39 (5), Nr. 3 BNatSchG) zwischen dem 30. September und dem 1. März durchgeführt.

Sofern dies nicht gewährleistet werden kann, ist das Baufeld vor Beginn der Arbeiten systematisch auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten zu überprüfen. Bodenbrüter sind ggf. durch Vergrämungsmaßnahmen vom Baufeld fernzuhalten.

Artenschutz

Ersatz für verloren gegangene Feldlerchenreviere

Für den Verlust von 3 Brutrevieren der Feldlerche sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geeignete Kompensationsmaßnahmen in einer Größenordnung von 3 ha erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Fläche in der Gemarkung Schwerfen, Flur 27, Flurstücke Nr. 91 (22.894 m²) sowie Nr. 191 (21.308 m²).

Maßnahmenbeschreibung:

Die zuvor intensiv genutzten Ackerflächen (Stand: Sommer 2015) sind mittels Einsaat zertifizierten Regiosaatgutes in ein artenreiches Nass- bzw. Feuchtgrünland umgewandelt und in ihrer anschließenden Nutzung extensiviert worden. Die Maßnahmen haben eine besondere Relevanz für den Artenschutz Fauna. Insbesondere die typischen Arten der offenen Feldflur (z.B. Kiebitz, Feldlerche, etc.) erfahren aufgrund dieser Maßnahmen eine deutliche Verbesserung ihrer Lebensbedingungen (neue Nahrungs- und Bruthabitate).

Zur Umsetzung, langfristigen Sicherung und Monitoring der Ausgleichsmaßnahme ist die Stadt Euskirchen einen Vertrag mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft eingegangen, die die Flächen bereitgestellt hat (sh. Anlage).

Baugrund

Im Bereich der Darstellung von 2 Brunnen ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Gründungstechnik zu beachten.

Geruch

Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln möchten und die geruchsbehaftete Luft emittieren, müssen mit einer Ausbreitungsrechnung nachweisen, dass durch deren Abluft unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Vorbelastung der Betrieb des angrenzenden Industriebetriebes nicht negativ beeinflusst wird.

Externe Ausgleichsfläche

Der externe Ausgleich erfolgt anteilmäßig auf dem mit einem standortgerechten Laubmisch-wald aufgeforsteten städtischen Flurstück Nr. 40, Flur 20, Gem. Billig (früher: Flurstück Nr. 15, Flur 1, Gem. Billig) (sh. Anlage).