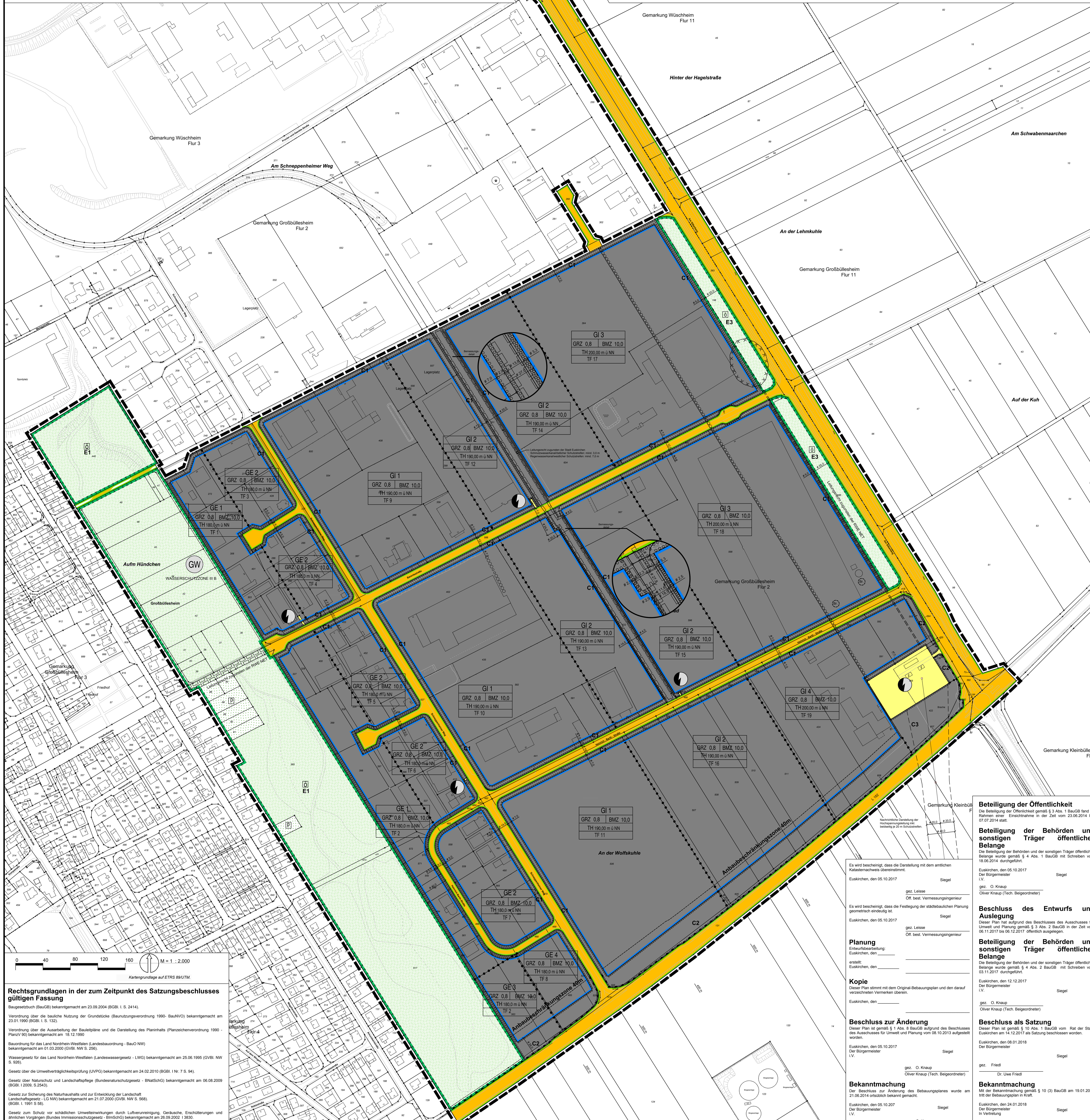
STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL GROSSBÜLLESHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 10, 2.ÄNDERUNG



Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht am 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990- BauNVO) bekanntgemacht am 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) bekanntgemacht am 18.12.1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) bekanntgemacht am 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bekanntgemacht am 24.02.2010 (BGBl. I Nr. 7 S. 94).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 06.08.2009 (BGBl. I 2009, S.2543).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft Landschaftsgesetz - LG NW) bekanntgemacht am 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568). (BGBl. I. 1991 S 58).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes Immissionsschutzgesetz - BImSchG) bekanntgemacht am 26.09.2002 I 3830.
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) vom 06.06.2007 (MBl. Nr. 29 S. 659)

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.

Euskirchen, den 05.10.2017 Siegel

gez. Leisse
Öff. best. Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Euskirchen, den 05.10.2017 Siegel

gez. Leisse
Öff. best. Vermessungsingenieur

Planung

Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den ________

erstellt:
Euskirchen, den ________

Kopie

Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Euskirchen, den ________

Beschluss zur Änderung

Dieser Plan ist gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 08.10.2013 aufgestellt worden.

Euskirchen, den 05.10.2017
Der Bürgermeister
i.V. Siegel

gez. O. Knaup
Oliver Knaup (Tech. Beigeordneter)

Bekanntmachung

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 21.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Euskirchen, den 05.10.207
Der Bürgermeister
i.V. Siegel

gez. O. Knaup
Oliver Knaup (Tech. Beigeordneter)

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Einsichtnahme in der Zeit vom 23.06.2014 bis 07.07.2014 statt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.06.2014 durchgeführt.

Euskirchen, den 05.10.2017
Der Bürgermeister
i.V. Siegel

gez. O. Knaup
Oliver Knaup (Tech. Beigeordneter)

Beschluss des Entwurfs und Auslegung

Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis 06.12.2017 öffentlich ausgelegen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2017 durchgeführt.

Euskirchen, den 12.12.2017
Der Bürgermeister
i.V. Siegel

gez. O. Knaup
Oliver Knaup (Tech. Beigeordneter)

Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 14.12.2017 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 08.01.2018
Der Bürgermeister Siegel

gez. Friedl
Dr. Uwe Friedl

Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 19.01.2018 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 24.01.2018
Der Bürgermeister
In Vertretung Siegel

gez. Johannes Winckler
Johannes Winckler (Erster Beigeordneter)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Abstands-klassen 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 Abstands-klassen 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 GE3 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

Teilfläche	L_{EK} tags in dB(A)	L_{EK} nachts in dB(A)
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
TF 17 (GI 3 N)	60	45
TF 18 (GI 3 NO)	60	45
TF 19 (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 (Nr. 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 bepflanzende 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 verpflanzt 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 bepflanzenden 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)
Eine Baumreihe mit Hochstämmen (Spitzahorn) in der Qualität 3 x verpflanzt 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 bepflanzende Fläche mindestens 1 verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 60-100cm gem. Pflanzliste zu pflanzen. Hochstämme sind in der Qualität 2x verpflanzt 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 verpflanzt, 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	Sträucher
Hainbuche, Stieleiche, Esche, Eberesche, Mehlbeere	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.
Freistehende Werbeanlagen werden pro Betrieb auf max. 6,0m² begrenzt
Die Summe aller Werbeanlagen pro Betrieb wird auf 10,0m² begrenzt.
Abweichend hiervon wird die Summe aller Werbeanlagen im Industriegebiet GI 4 auf 100,0m² begrenzt.

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 nichtüberbauberen 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.
Einfriedungen 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 Untergrund-klassen 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 Wasserschutz-gebietsverordnung 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 Industrie-gebiet nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnah-men sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB(A) eingehalten wird.
Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den 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 Immissions-richtlinien "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 Laubmischwald aufgeforsteten städtischen Flurstück Nr. 40, Flur 20, Gem. Billig (früher: Flurstück Nr. 15, Flur 1, Gem. Billig) (sh. Anlage).

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete GE 1 (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)
GE 2 (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)

GI Industriegebiete GI 1 (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)
GI 2 (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)
GI 3 (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3)
GI 4 (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4)

Maß der baulichen Nutzung

BMZ 3,0 Baumassenzahl
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
TH 200,00 m ü NN Höhe Baulicher Anlagen in m über einen Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Landwirtschaftlicher Verkehr - Linienbus - Rad und Gehweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Elektrizität

Grünflächen

ö Öffentliche Grünflächen, Ausgleichsfläche, Naherholung
p Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Wasserschutzgebietesverordnung Lommersum / Zone III B

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
E1 + E3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Enrwicklung von Boden, Nautr uns Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
C1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

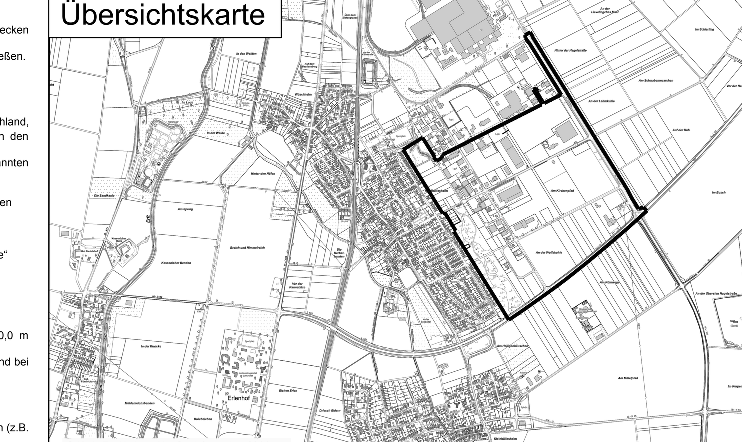
Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen
Nachrichtliche Darstellung der Hochspannungsleitung inkl. beidseitig je 20 m Schutzstreifen.
TF 1 Gliederung der GI- und GE-Flächen in Teilflächen. Schalltechnische Untersuchung, Büro Kramer Schalltechnick GmbH vom 03.04.2014 (siehe textliche Festsetzung Nr.1.3)
Anbaubeschrenkungszone 40 m entlang der L 182
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Br. Fundamente römischer Brunnen Ggfs. bei der Planung zu berücksichtigen
600m Abstände zwischen Wohngebieten und Gewerbe- bzw. Industriegebiet gem. Abstandserlass von 2007

DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, im Fachbereich 9 - Stadtentwicklung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

Übersichtskarte



STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL GROSSBÜLLESHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
2. ÄNDERUNG

M. 1 : 2000

J:\BP\B-großbue\Bpl10\BP_10_2_Aend\PLAN\BP_10_2_Aend_Rechtskraft.dwg