

# **Stadt Euskirchen**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 5 OT Wißkirchen**

### **„Autohof/Gewerbegebiet“**

#### **Textliche Festsetzungen**

Örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

**Entwurf, 01.06.2022**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>1</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung	2
1.3	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
1.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	6
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW</b>	<b>7</b>
2.1	Werbeanlagen	7
2.2	Grundstückseinfriedungen	7
2.3	Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und –plätze	8
<b>3</b>	<b>Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB</b>	<b>8</b>
3.1	Maßgebliche Außenlärmpegel	8
3.2	Altstandort	8
<b>4</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB</b>	<b>9</b>
4.1	Anbauverbots- und –Anbaubeschränkungszone	9
4.2	Hauptversorgungsleitung	9
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>9</b>
5.1	Schutzzonen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW)	9
5.2	Bestimmungen zum Schutz der Hochspannungsfernleitung	10
5.3	Immissionsvorbelastung	11
5.4	Luftfahrt	11
5.5	Rohrleitungsnetz	11
5.6	Entwässerungssatzung der Stadt Euskirchen	12
5.7	Niederschlagswasserbeseitigung	12
5.8	Grundwasser	12
5.9	Bergbaubedingter Grundwasserwiederanstieg	13
5.10	Baugrund und Gebäudeabdichtung	13
5.11	Erdbebenzone	14

5.12	Kampfmittel	14
5.13	Bodendenkmale	14
5.14	Bodenschutz	14
5.15	Baum- und Vegetationsschutz	15
5.16	Lichtimmissionen	15
5.17	Artenschutz	15
5.18	Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen	15
5.19	Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften	18

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet**

#### **1.1.1 Gliederung**

Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 gegliedert. Die Nutzung im Gewerbegebiet wird wie folgt eingeschränkt:

#### **1.1.2 Zulässige, ausnahmsweise zulässige und unzulässige Nutzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets (alle Teilgebiete) nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Schrottplätze
- Land- und Gartenbau sowie
- Tierhaltung und Tierzucht.

Abweichend von dieser Festsetzung wird gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. mit Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in dem Gewerbegebiet GE 4 Tankstellenshops bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von höchstens 300 m<sup>2</sup> zugelassen werden können.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Auch die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit im Gewerbegebiet (alle Teilgebiete) nicht zulässig.

#### **1.1.3 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes**

Innerhalb der Teilgebiete GE 1 – GE 4 des Gewerbegebiets sind folgende der in der Abstandsliste zum Abstandserlass (*Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände*) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (MUNLV) vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig:

Im **GE 1** sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V des Anhangs 1 des Abstandserlasses (MUNLV 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, welche mit einem (\*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, können zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Im **GE 2** sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV des Anhangs 1 des Abstandserlasses (MUNLV 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV, welche mit einem (\*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Im **GE 3** und **GE 4** sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis III des Anhangs 1 des Abstandserlasses (MUNLV 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

#### **1.1.4 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen**

Betriebe und Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen, sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO innerhalb des Gewerbegebiets (alle Teilgebiete) nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

#### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (OK)**

Innerhalb des Gewerbegebiets darf die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten. Abweichend davon kann in dem Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 4, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und außerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen von BAB 1, B 266 und L 178 ein Werbepylon zugelassen werden, der eine Höhe von maximal 243,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreitet.

Als Oberkante (OK) ist jeweils die Höhenlage der obersten Bauteile der baulichen Anlagen und Gebäude maßgebend.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude außerdem ausnahmsweise überschritten werden von

- durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Krananlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 3,00 m auf bis zu 10% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses sowie
- von Solarzellen und Sonnenkollektoren, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

### **1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **1.3.1 Dachbegrünung**

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad sind ab einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und auf Dauer zu unterhalten.

Notwendige technische Anlagen, zulässige Dachaufbauten, Bereiche mit Dachluken/-fenstern, nutzbare Freibereiche auf Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind hiervon ausgenommen.

#### **1.3.2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grünflächen (M 1, M 2)**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung M 1 und M 2 sind - wie folgt - als **Gehölz- und Wildkräuterflächen** anzulegen:

1. Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen M 1 ist ein Laubbaum, d. h. Gehölze 1. und 2. Ordnung, der unter 1.3.4 festgesetzten Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gruppenweise mit einem Abstand von jeweils mindestens acht Metern zwischen den einzelnen Baumpflanzungen anzupflanzen.
2. Auf einem Flächenanteil von mindestens 60 % der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche M 1 sind außerdem Strauchgruppen aus Arten und Qualitäten der unter 1.3.4 festgesetzten Pflanzenauswahlliste, d. h. Gehölze 3. Ordnung und Sträucher, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist in Gruppen mit mindestens 150 Pflanzen vorzunehmen, die aus kleineren Gehölzgruppen mit jeweils 10 bis 15 Pflanzen derselben Art zusammengesetzt sind, wobei die einzelnen Pflanzen in einem Abstand von 1,00 m bis maximal 2,00 m zueinander anzupflanzen sind.
3. Der übrige Flächenanteil sowie die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung M 2 sind mit einer Blumenwieseneinsaat mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % zu begrünen. Für die Einsaat ist zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden. Die Blumenwiesenfläche ist mindestens einmal im Jahr zu mähen, jedoch nicht im Zeitraum zwischen dem 1. April und dem 30. Juni, die Schnitthöhe beträgt mindestens 15 cm, das Mähgut ist abzufahren.

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen M 1 und M 2 können Grundstückseinfriedungen zugelassen werden, soweit keine anderen rechtlichen Regelungen entgegenstehen und die gegebenenfalls betroffenen Straßenbaulastträgerinnen dem zustimmen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung M 2 ist die Anlage notwendiger Erschließungsanlagen und –wege zulässig, die insgesamt einen Flächenanteil von 30 % der jeweiligen Fläche nicht überschreiten.

#### Hinweise:

*Die Vorgaben der Leitungsbetreiberin zu Pflanzmaßnahmen in Schutzzonen von Versorgungsleitungen und Schutzradien um Maststandorte sind zu beachten.*

*Die Vorgaben der Straßenbaulastträgerinnen für Anbauverbotszonen sind zu beachten.*

### **1.3.3 Begrünung privater Grundstücksflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzanlagen pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein Laubbaum der unter 1.3.4 festgesetzten Pflanzenauswahlliste, d. h. Gehölze 1. und 2. Ordnung, anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten ist.

Bei allen festgesetzten Baumpflanzungen ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10,00 m<sup>2</sup> je Einzelbaum vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Sonstige, nicht von Gebäuden, Wegen, Stellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen überbaute private Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.3.4 Pflanzenauswahlliste**

Bei den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten und Qualitäten der nachfolgenden Liste einzusetzen zu verwenden:

#### Gehölze 1. Ordnung, Großbäume\* (Endwuchshöhe ca. 20 – 40 m)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> Gemeine	Esche
<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus ssp.</i>	Ulme (versch. Sorten)

Gehölze 2. Ordnung, Bäume mittlerer Größe\* (Endwuchshöhe ca. 15 – 20 m)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwed. Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne

Gehölze 3. Ordnung, Kleinbäume\*\* (Endwuchshöhe ca. 7 – 15 m)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Sträucher\*\*\*

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevivata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum, -rubrum, -fructuosus, -idaeus</i>	Bereensträucher
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

### Als geschnittene Hecken außerdem

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Taxus baccata</i>	Eibe (giftig!)

\* *H 3xv 18 – 20* = Hochstamm, Stammumfang mindestens von – bis cm

\*\* *vHei 150 – 200* = verpflanzter Heister mindestens von – bis cm

\*\*\* *Str. 2xv, 60 – 100* = Strauch, zweimal verpflanzte, mindestens von – bis cm

### Hinweis

Verwendet soll ausschließlich autochthones, regional erzeugtes und zertifiziertes Wildpflanzensaatgut aus dem Produktionsraum 1, Herkunftsraum 2 –“VWW-Regiosaat®“- Standard des Verbands deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e. V.- oder gleichwertig.

### **1.3.5 Insektenverträgliche Beleuchtung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb von Gebäuden nur insektenverträgliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden sind. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60° Grad Celsius erwärmen.

#### Hinweis:

Diese Festsetzung gilt auch für den in dem Gewerbegebiet GE 4 zulässigen Werbepylon.

### **1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)**

#### **1.4.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen**

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  [dB] ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen  $R'_{w,ges}$  zulässig.

### **1.4.2 Metaldacheindeckungen**

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metaldacheindeckungen nicht zulässig ist.

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### **2.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen und dort nur innerhalb von Baugrenzen zulässig.

Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen von Gebäuden sowie Werbeanlagen bzw. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht.

In den Gewerbeteilgebieten GE 1 – GE 3 sind Werbepylone nicht zulässig.

In dem Gewerbeteilgebiet mit der Bezeichnung GE 4 ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und außerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der BAB 1, der B 266 und der L 178 ein Werbepylon zulässig, der der gewerblichen Nutzung in dem GE 4 dient.

#### Hinweis

*Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Werbeanlagen nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) und den Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW).*

### **2.2 Grundstückseinfriedungen**

Zur Grundstückseinfriedung sind nur Hecken, Zäune und begrünte Zäune zulässig, die in Richtung öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung im Plangebiet nicht zulässig.

### **2.3 Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und –plätze**

Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und –plätze sind so auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen oder z. B. durch Eingrünung und/oder baulich so zu gestalten, dass Lagerungen weder zum öffentlichen Straßenraum noch in Richtung festgesetzter Grünflächen hin sichtbar sind. Hiervon ausgenommen sind Unterflursysteme und deren oberirdisch sichtbaren Teile sowie Flächen, die lediglich an Abholtagen zum Abstellen von Abfallbehältern dienen.

## **3 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

### **3.1 Maßgebliche Außenlärmpegel**

Die gutachterlich ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel durch Verkehrslärm sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan Nr. 5 zeichnerisch gekennzeichnet.

### **3.2 Altstandort**

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche wird im Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Euskirchen als Altablagerung „Hubertus I und II“ (ehemalige Tongrube) unter der Nummer 5306/100 geführt bzw. „nachrichtlich registriert“.

Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücksbereichen ist ggf. anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Kreis Euskirchen anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Plangebiet nur nach vorheriger Genehmigung zulässig. Für das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden außerhalb von Bauwerken gelten die Anforderungen nach § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Nach § 12 Abs. 3 BBodSchV besteht grundsätzlich eine Untersuchungspflicht von Materialien vor deren Auf- und Einbringung in Böden. Falls also Böden aufgebracht werden sollen, so sind die Einbaubereiche genau zu bestimmen. Sowohl Ausdehnung als auch Höhe der Aufbringung sind in Plänen und Schnitten darzustellen.

Von den hierzu vorgesehenen Materialien sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Euskirchen repräsentative Analysen vorzulegen.

In Abhängigkeit von geplanten Bauwerkslasten sowie auch von der Anordnung bzw. der Lage der zu erstellenden Bauwerke sind Gründungen im Auffüllungsbereich und den gewachsenen Böden zu unterscheiden. Für eine abschließende Betrachtung sind in jedem Falle auch die außerhalb der Verdachtsflächen liegenden Grundstücksareale aus abfallrechtlicher sowie auch aus gründungstechnischer Sicht zu erkunden (*vgl. IBL-Laermann GmbH, Niersstraße 26, 41182 Mönchengladbach: Stellungnahme zum Grundstück in Euskirchen Gemarkung: Wißkirchen, Flur 1, Flurstücke 12 bis 18 (G 035/221) vom 03.02.2021*).

Für Gründungsmaßnahmen ist ggf. mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen.

## **4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **4.1 Anbauverbots- und –Anbaubeschränkungszone**

Die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszone der Autobahn 1 und der Bundesstraße 266 sind gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung - nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 5 übernommen. Ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 5 übernommen ist die Anbaubeschränkungszone der Landesstraße 178 gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW).

Nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) ist die Anbauverbotszone von Nutzungen frei zu halten. Abweichungen hiervon bedürfen in jedem Fall der Einzelprüfung und –entscheidung durch die Straßenbauverwaltung. Dazu sind detaillierte Planunterlagen vorzulegen.

### **4.2 Hauptversorgungsleitung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verläuft im Nordwesten oberirdisch die 110 kV-Hochspannungsfernleitung Gelnhausen – Euskirchen/Kommerner Straße, Bl. 1163. Die Leitungstrasse sowie ihre Schutzzonen von beidseitig jeweils 21,00 m und der frei zu haltende Schutzradius von 15,00 m um den Maststandort 20 sind nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 5 übernommen, wobei sich die tatsächliche Lage der Leitungssachse und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben.

Für die Leitung bestehen Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiberin, die einzuhalten sind.

## **5 Hinweise**

### **5.1 Schutzzonen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW)**

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (BAB 1)

- Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und
- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden.

Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. nachzuweisende Kfz-Stellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen u. Ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung/Autobahn GmbH.

Der Straßenbauverwaltung/Autobahn GmbH ist rechtzeitig vor Errichtung öffentlicher Straßenverkehrsanlagen am Knotenpunkt der Anschlussstelle 111 der BAB 1 mit der Bundesstraße 266 nachzuweisen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Lichteinwirkungen, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährdet oder beeinträchtigt wird.

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 1 (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG)

- dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkungen, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen, wobei Anlagen der Außenwerbung hierbei den baulichen Anlagen gleich stehen,
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird,
- dürfen keine Werbeanlagen angebracht oder aufgestellt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn gefährden oder beeinträchtigen können.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Abweichungen von den gesetzlichen Bestimmungen bedürfen immer einer Einzelprüfung und –entscheidung durch die Straßenbauverwaltung/Autobahn GmbH.

Werbeanlagen können nach der straßenverkehrlichen Vorschrift des § 33 der Straßenverkehrsordnung (StVO) oder nach Ziffer 3.4.2 des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau Nr. 32/2001 auch außerhalb der Anbaubeschränkungszonen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unzulässig sein.

Anlagen der Außenwerbung an den überörtlichen Verkehrsstraßen bedürfen gemäß § 9 FStrG bzw. gemäß § 28 StrWG NRW der Genehmigung/Zustimmung der Autobahn GmbH, Autobahnniederlassung Krefeld (BAB 1) bzw. des Landesbetriebs Straßen NRW, Regionalniederlassung Euskirchen (B 266, L 178).

Den Einrichtungen der Straßenbauverwaltung/Autobahn GmbH darf weder mittelbar noch unmittelbar Schmutz- oder Oberflächenwasser von den Anliegergrundstücken zugeführt werden.

Auf die weiteren einzuhaltenden Bestimmungen des FStrG und des StrWG NRW wird hingewiesen.

## **5.2 Bestimmungen zum Schutz der Hochspannungsfernleitung**

Bauvorhaben - auch ggf. nicht genehmigungspflichtige - innerhalb der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Schutzzonen der Hochspannungsfernleitung bedürfen der Zustimmung der jeweiligen Leitungsbetreiberin.

Der betroffenen Leitungsbetreiberin sind rechtzeitig vor Baubeginn die Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben über Normalhöhen-Null) zur Prüfung, abschließenden Stellungnahme und zum Abschluss einer Vereinbarung mit den Grundstückseigentümer\*innen bzw. der Bauherrenschaft vorzulegen. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Leitungsbetreiberin.

Die Flächen um den bestehenden Maststandort sind in dem im Bebauungsplan eingetragenen Schutzradius von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten. Leitung und Mast-

standort müssen jederzeit zugänglich bleiben. Alle die Hochspannungsleitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Bepflanzungen innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Schutzzonen dürfen eine Endwuchshöhe von 5,00 m nicht überschreiten. Durch regelmäßigen Rückschnitt ist von den Grundstückseigentümer\*innen auf eigene Kosten sicherzustellen, dass Anpflanzungen und sonstiger Aufwuchs keine Leitung gefährdenden Höhen erreichen. Kommen die betroffene Grundstückseigentümer\*innen dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Leitungsbetreiberin berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten der Grundstückseigentümer\*innen durchführen zu lassen.

### **5.3 Immissionsvorbelastung**

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen belastet.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb der Autobahn 1, der Bundesstraße 266 und der Landesstraße 178 ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigungen, können gegenüber den Straßenbaulastträger\*innen (Autobahn GmbH, Landesbetrieb Straßen NRW) nicht geltend gemacht werden.

Ein Anspruch auf Übernahme von Kosten für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, gegenüber den Straßenbaulastträger\*innen besteht nicht.

### **5.4 Luftfahrt**

Bauvorhaben, d. h. Gebäude, Gebäudeteile, sonstige geplante bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten sowie Bauhilfsanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30,00 m über dem natürlich anstehenden Geländeniveau im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 überschreiten, sind mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3 in Düsseldorf (militärische Luftfahrtbehörde) abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine Kennzeichnung als Luftfahrt-Hindernis erforderlich.

### **5.5 Rohrleitungsnetz**

Das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau ist zu beachten.

## **5.6 Entwässerungssatzung der Stadt Euskirchen**

Die Entwässerungssatzung der Stadt Euskirchen (EWS) vom 15. Dezember 2010 in der Fassung der Änderungssatzungen vom 25. Januar 2012, 21. März 2014, 17. Dezember 2014 und 15. Dezember 2017 enthält in ihrem § 9 u. A. Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang. Gemäß § 9 Abs. 5 der Entwässerungssatzung besteht der Anschluss- und Benutzungszwang in Erfüllung der Abwasserüberlassungspflicht nach § 48 Landeswassergesetz (LWG NRW) auch für das Niederschlagswasser.

In den im Trennsystem entwässerten Bereichen sind das Schmutz- und das Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 6 der Entwässerungssatzung den jeweils dafür bestimmten Anlagen zuzuführen.

## **5.7 Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen und Erlaubnisse sind von der Bauherrenschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Bei einer Versickerung sind die höchsten gemessenen Grundwasserstände zu beachten. Angaben zum Grundwasserstand auf dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf oder beim Erftverband von der Bauherrenschaft eingeholt werden und sollen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorgelegt werden.

Für die Sammlung und Speicherung der auf Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt des Kreises Euskirchen anzuzeigen.

## **5.8 Grundwasser**

Grundwasser ist im Plangebiet in Höhen um +195,00 m NHN und dementsprechend mit einem Flurabstand von 4,00 m bis 4,50 m zu erwarten. Im nördlichen Plangebietsteil befindet sich eine Grundwassermessstelle. Der Grundwasserspiegel wurde im Jahre 2010 bei -4,41 m unter Geländeoberkante eingemessen (vgl. *IBL-Laermann GmbH, Niersstraße 26,*

41182 Mönchengladbach: Stellungnahme zum Grundstück in Euskirchen Gemarkung: Wißkirchen, Flur 1, Flurstücke 12 bis 18 (G 035/221) vom 03.02.2021, Seite 6).

## **5.9 Bergbaubedingter Grundwasserwiederanstieg**

Das Plangebiet liegt im Bereich einer durch bergbauliche (Sümpfungs-) Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung. Eine zunehmende Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren, nach heutigem Kenntnisstand, nicht auszuschließen. Von einem Grundwasserwiederanstieg ist auszugehen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Grundstückseigentümer\*innen, Bauherrenschaft und die Baugenehmigungsbehörde werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ggf. zusätzliche (Sicherungs-) Maßnahmen und Genehmigungsverfahren erforderlich werden können.

Neben den Bestimmungen der Landesbauordnung (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW) sind insbesondere folgende Bauvorschriften zu beachten:

- DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, Ausgabe 2010-12 sowie die in DIN 1054/A1, Ausgabe 2012-08 und DIN 1054/A2, Ausgabe 2014-12 veröffentlichten Änderungen
- DIN 18195-1 „Bauwerksabdichtungen – Teil 1“, Ausgabe 2009-04 und DIN 18195-2 „Bauwerksabdichtungen – Teil 2“, Ausgabe 2009-04.

## **5.10 Baugrund und Gebäudeabdichtung**

Es wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Plangebiet objektbezogen fachlich qualifiziert untersuchen und bewerten sowie die anzusetzende Baugrundklasse durch die Sachverständigen feststellen zu lassen. Aufgrund der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie des zu erwartenden bergbaubedingten Grundwasserwiederanstiegs im Bebauungsplangebiet wird ausdrücklich geraten, Keller unterhalb der Geländeoberfläche in wasserundurchlässiger Bauweise oder als „Weiße Wanne“ auszuführen.

### **5.11 Erdbebenzone**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2, geologische Untergrundklasse T gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006 zuzuordnen. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen.

Ergänzend wird auf Folgendes hingewiesen:

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen“, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“ und Teil 6 „Türme, Masten und Schornsteine“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

### **5.12 Kampfmittel**

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Für den Fall, dass im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen sollen, empfiehlt KBD, vor dem Beginn der Arbeiten eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.

### **5.13 Bodendenkmale**

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn bzw. der Unteren Denkmalbehörde nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

### **5.14 Bodenschutz**

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. Ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen

sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

### **5.15 Baum- und Vegetationsschutz**

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestands entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind während der Bauzeit durch eine stabile Abzäunung vor Inanspruchnahme, z. B. für Materialablagerungen, als Arbeitsflächen, Fahrwege, Stellplätze usw., zu schützen.

### **5.16 Lichtimmissionen**

Der gemeinsame Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11. Dezember 2014 ist zu beachten.

### **5.17 Artenschutz**

Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung ist im Sinne von § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Zeitraum nach der Brutperiode zu legen. Die Baufeldräumung muss bis Anfang März abgeschlossen sein. Sollte die Baufeldräumung zu einem früheren Zeitpunkt erforderlich sein, ist vor Ort zu geeigneter Zeit fachlich qualifiziert zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge einer zeitlich vorgezogenen Baufeldräumung ausgeschlossen werden können. Dies bezieht sich auch auf "besonders geschützte" Vogelarten.

### **5.18 Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Die Bilanzierung zu Eingriff und Kompensation ist im Detail dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 5 zu entnehmen.

Die geplanten externen Kompensationsflächen dienen jeweils sowohl im Zusammenhang mit dem Artenschutz als auch mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Ausgleich.

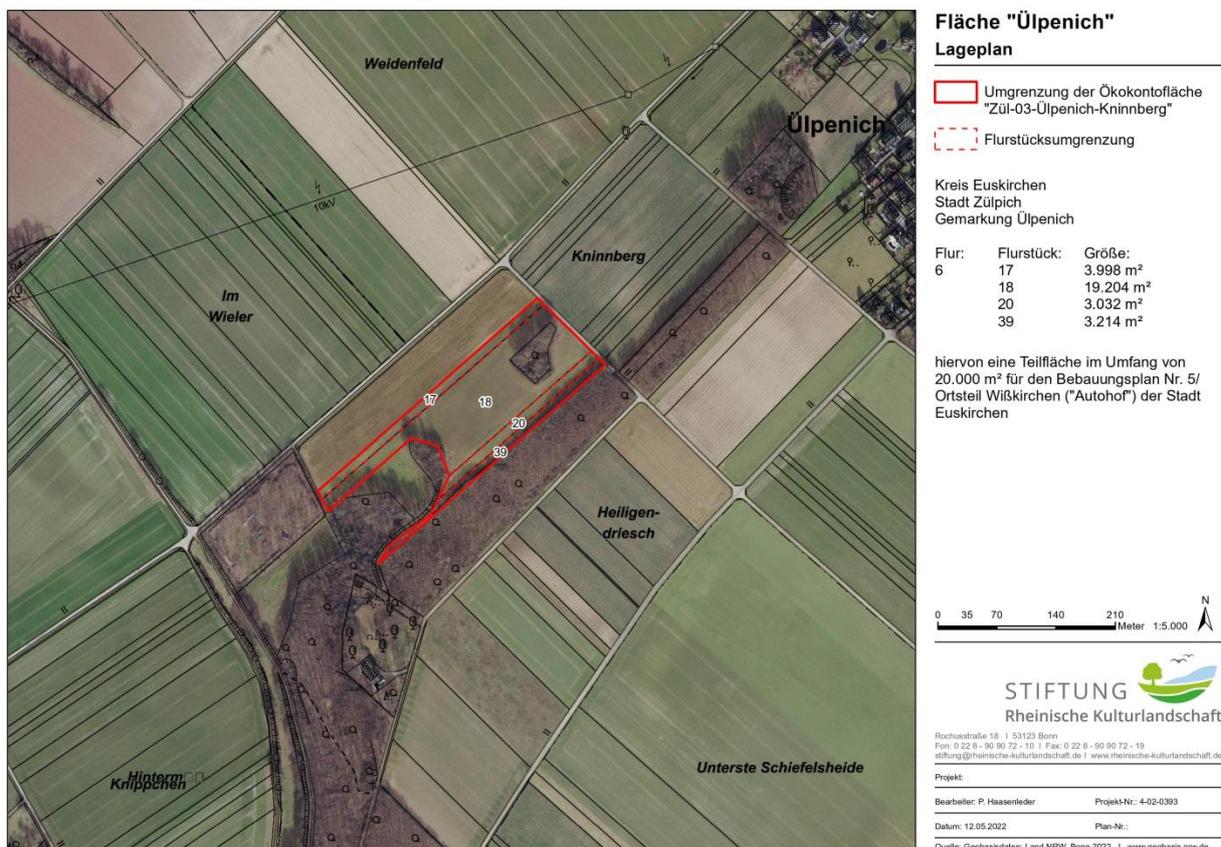
Der artenschutzrechtlich bedeutsame Eingriff, der durch den Bebauungsplan Nr. 5 ermöglicht wird, wird durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für vier Brutreviere der Feldlerche, ein Brutrevier des Rebhuhns, ein Brutrevier des Bluthänflings sowie ein Brutrevier des Schwarzkehlchens außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178 in Wißkirchen“ ausgeglichen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch den Bebauungsplan Nr. 5 ermöglicht wird, wird durch Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst sowie durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 über den Erwerb von insgesamt 177.433 Ökopunkten ausgeglichen.

Der externe Ausgleich wird auf Flächen in der Gemeinde Swisttal und der Stadt Zülpich verwirklicht. Dabei wird aus dem behördlich anerkannten Ökokonto „Zül-03-Ülpenich-Kninnberg“, das insgesamt eine Fläche von 29.448 m<sup>2</sup> umfasst, ein Flächenumfang in Höhe von 20.000 m<sup>2</sup> zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Nr.	Gemeinde Gemarkung/Flur/Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>
1	Stadt Zülpich, Gemarkung Ülpnich, Flur 6, Flurstück 17	3.998
2	Stadt Zülpich, Gemarkung Ülpnich, Flur 6, Flurstück 18	19.204
3	Stadt Zülpich, Gemarkung Ülpnich, Flur 6, Flurstück 20	3.032
4	Stadt Zülpich, Gemarkung Ülpnich, Flur 6, Flurstück 39	3.214
	<b>gesamt</b>	<b>29.448</b>

### Lageplan:

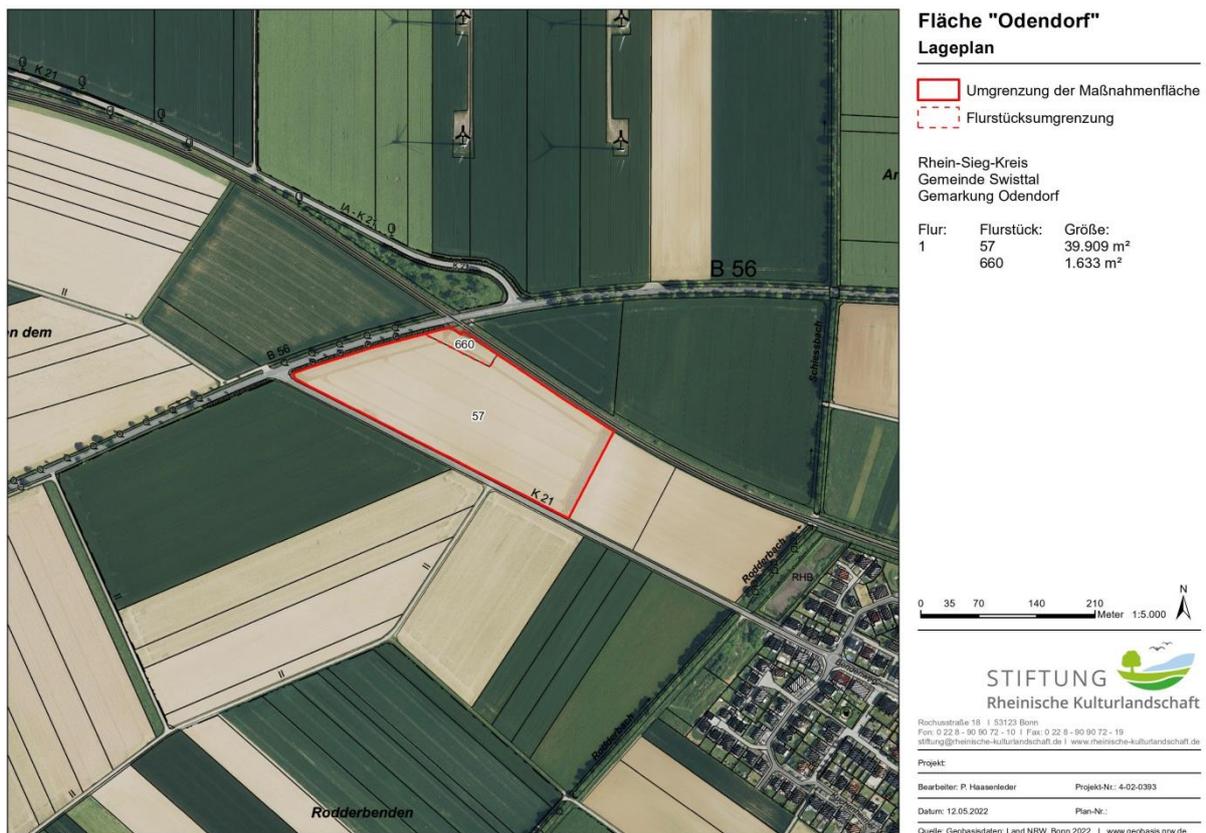


Quelle : Stiftung Rheinische Kulturlandschaft (Mai 2022)

Auf den Flächen des Ökokontos Zül-03-Ülpnich-Kninnberg erfolgt die „Umwandlung von Ackerflächen in artenreiches Grünland sowie Erhalt, Entwicklung und Erweiterung eines sich auf den Ökokontoflächen befindlichen Feldgehölzes. Zusätzlich Erweiterung eines an die Ökokontoflächen angrenzenden Feldgehölzes“:

Nr.	Gemeinde Gemarkung/Flur/Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>
1	Gemeinde Swisttal, Gemarkung Odendorf, Flur 1, Flurstück 57	39.909
2	Gemeinde Swisttal, Gemarkung Odendorf, Flur 1, Flurstück 660	1.633
	<b>gesamt</b>	<b>41.542</b>

### Lageplan:



Quelle : Stiftung Rheinische Kulturlandschaft (Mai 2022)

In Odendorf (Auf der Loh Unter dem Weg) in der Gemeinde Swisttal erfolgt die „Anlage eines sogenannten „Artenschutzackers“ mit besonderer Relevanz für den Artenschutz „Fauna“ in Kombination mit der Anlage und dem Erhalt eines artenreichen Extensivgrünlands, in Teilbereichen mit Altgrasstreifen und zusätzlich niederwüchsigen Sträuchern sowie Lesesteinhäufen.“

### 5.19 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (unter anderem Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich 9 - Stadtentwicklung, Bauordnung - der Stadtverwaltung Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.