

Stadt Euskirchen

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

„GEWERBEGEBIET ZWISCHEN BAB 1, B 266 UND L 178 IN WISSKIRCHEN“

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Entwurf zur zweiten Veröffentlichung, November 2024 – STAND: 26.11.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	1
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)	7
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW	7
2.1	Werbeanlagen	7
2.2	Dachaufbauten	8
2.3	Grundstückseinfriedungen	8
3	Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB (Altstandort)	8
4	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	9
4.1	Anbauverbots- und –Anbaubeschränkungszonen	9
4.2	Hauptversorgungsleitung	9
5	Hinweise	10
5.1	Schutzzonen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW)	10
5.2	Bestimmungen zum Schutz der Hochspannungsfernleitung	11
5.3	Elektromagnetische Felder	11
5.4	Immissionsvorbelastung durch Verkehr	12
5.5	Maßgebliche Außenlärmpegel	12
5.6	Schutz des Leitungsnetzes	13
5.7	Entwässerungssatzung der Stadt Euskirchen	14
5.8	Niederschlagswasserbeseitigung	14
5.9	Grundwasser und Grundwassermessstelle	15
5.10	Bergbaubedingter Grundwasserwiederanstieg	15
5.11	Geplantes Wasserschutzgebiet (WSG Oberelvenich)	16

5.12 Starkregenvorsorge	16
5.13 Baugrund und Gebäudeabdichtung	16
5.14 Erdbebenzone	17
5.15 Kampfmittel	17
5.16 Bodendenkmale	17
5.17 Bodenschutz	18
5.18 Baum- und Vegetationsschutz	18
5.19 Artenschutz	18
5.20 Externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen	18
5.21 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften	21

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 und GE 3 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 einschließlich Autohäuser und Kfz-Handelsbetriebe
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Schrottplätze
- Land- und Gartenbaubetriebe sowie
- Tierhaltung und Tierzuchtbetriebe.

Abweichend davon wird gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in den Gewerbebeteiligungen GE 1 und GE 2 ausnahmsweise Einzelhandel zugelassen werden kann, wenn dieser

- einem Gewerbebetrieb räumlich, betrieblich und funktional zugeordnet ist und
- die Verkaufsfläche einen Anteil von insgesamt maximal 10 % der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs nicht überschreitet.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie 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

In den einzelnen Gewerbebeteiligungen sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO folgende der in der Abstandliste 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), MBI. NRW 2007 S. 659) aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten – wie in der folgenden Tabelle angegeben – zulässig, ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig:

Teilgebiet*	Zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen	Nach Einzelfallprüfung ggf. zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen	Nicht zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen
GE 1	VII	VI*, VI, V*	I – V
GE 2	VII, VI	V*, V, IV*	I - IV
GE 3	VII, VI, V	IV*, IV	I – III

* Bezeichnung der Teilgebiete entsprechend der Bebauungsplandarstellung

Hinweis:

Im Plangebietsumfeld befinden sich schutzwürdige (Wohn-) Nutzungen sowie bestehende, genehmigte Gewerbebetriebe, wodurch eine Gewerbelärmvorbelastung gegeben ist, die bei Genehmigung von Vorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 5 zu berücksichtigen ist. Die Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes bedingt, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich der festgesetzten Gewerbegebiete in Zukunft keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten dürfen. Die in der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) festgeschriebenen Richtwerte müssen dabei eingehalten werden.

Die Einhaltung der zulässigen Richtwerte ist von der Bauherrenschaft im Rahmen eines Bauantrages für jedes Vorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 5 durch Vorlage einer fachlich qualifizierten Immissionsprognose nach TA Lärm nachzuweisen.

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.

Freistehende Werbeanlagen, wie z. B. Fahnenmasten, dürfen eine Höhe von maximal 210,00 m über NHN nicht überschreiten.

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 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.

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

1.3.1 Vermeidung und Verringerung von Lichtemissionen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Bebauungsplangebiet Nr. 5 die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Straße, Wege, Stellplätze) sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen tierfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio*) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.800 bis 2.700 Kelvin. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

Die Anstrahlung von Gehölzen in den im Bebauungsplan Nr. 5 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit M1 – M2 bezeichneten Flächen sowie flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solar-kugeln) sind unzulässig.

Hinweise

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Auf den gemeinsamen 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 11.12.2014 wird hingewiesen.

** Upward Light Ratio (ULR) = Oberhalb der Horizontalen abgestrahlter Anteil des Lichtstroms einer Leuchte im installierten Zustand. ULR = 0 % bedeutet, dass kein Licht nach oben abgestrahlt wird (voll abgeschirmte Leuchte).*

1.3.2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 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 m² der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen M 1 ist ein Laubbaum, d. h. Gehölze 1. und 2. Ordnung, der unter 1.3.5 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 1.3.5 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 Regioaatgut 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 (siehe auch textliche Festsetzung 2.3).

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung M 2 ist die Anlage notwendiger Erschließungsanlagen und -wege zulässig, die insgesamt einen Flächenanteil von 30 % 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. Sichtfelder sind von Bepflanzungen, die eine Höhe von 80 cm über Grund überschreiten, freizuhalten.

Die Grundwassermessstelle „Dep. Hubertus P 0“ im Nordosten des Bebauungsplangebiets Nr. 5 ist frei und jederzeit zugänglich zu halten.

1.3.3 Grundstücksbegrünung, Begrünung und Befestigung privater Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzanlagen pro sechs angefangene **Kfz-Stellplätze** ein Laubbaum der unter 1.3.5 festgesetzten Pflanzenauswahlliste (Gehölze 1. oder 2. Ordnung) anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten ist.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10,00 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pkw-Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, z. B mit Rasengittersteinen. Fahrflächen auf Stellplatzanlagen sind hiervon ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind notwendige Stellplätze, die auf Flächen errichtet werden müssen, für die eine Wasserschutzgebietsverordnung oder andere gesetzliche Vorgaben widersprechende Festlegungen trifft.

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 Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Planstraße) im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt mindestens zehn Laubbäume der unter 1.3.5 festgesetzten Pflanzenauswahlliste (Gehölze 1. oder 2. Ordnung) in der angegebenen Mindestqualität anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10,00 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.3.5 Pflanzenauswahlliste

Bei den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten und Qualitäten der nachfolgenden Liste 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>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger 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>	Beerensträucher
<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-Regiosaaten®“- Standard des Verbands deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e. V.- oder gleichwertig.

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

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:

$$R'_{w,ges} = La - KRaumart$$

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.

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.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Größe von maximal 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten, an der sie angebracht werden sollen.

Werbeanlagen auf Dachflächen von Gebäuden sowie Werbeanlagen bzw. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

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 Dachaufbauten

Die Außenhaut zulässiger Dachaufbauten ist mit nicht reflektierenden Materialien auszuführen, alternativ können die Dachaufbauten eingehaust oder baulich abgeschirmt werden.

2.3 Grundstückseinfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung sind nur Hecken, Zaun-/Heckenkombinationen mit durchlässigen Zäunen – wie z. B. Stabgitterzäunen – sowie begrünte, durchlässige 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.

3 Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB (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“.

Die Festlegungen zum ordnungsmäßigen Umgang mit Aushubmaterialien, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben anfallen, sowie die Verwendung von Recyclingbaustoffen bzw. mineralischen Ersatzbaustoffen und Boden, die bei den vorgenannten Maßnahmen eingesetzt werden sollen, erfolgen auf der Grundlage der jeweils gültigen abfall-, wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren.

Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücksbereichen ist ggf. anfallendes bauschutthalftiges 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*). Die Ergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vorzulegen und ggf. notwendige Maßnahmen sind abzustimmen.

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 Bundes-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 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 Gehn – 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 des Landes NRW (B 266, L 178) bzw. dem Fernstraßen-Bundesamt in Leipzig (BAB 1).

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 1 (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Bundes-Fernstraßengesetz - 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 des Landes NRW (B 266, L 178) bzw. des Fernstraßenbundesamts (BAB 1).

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 Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG unzulässig sein.

Anlagen der Außenwerbung an überörtlichen Verkehrsstraßen bedürfen gemäß § 9 FStrG bzw. gemäß § 28 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) der Genehmigung/Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt (BAB 1) bzw. den Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Euskirchen (B 266, L 178). Auf das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 32/2001 wird hingewiesen.

Den Einrichtungen der Straßenbauverwaltung des Landes NRW und der Autobahn GmbH des Bundes darf weder mittelbar noch unmittelbar Schmutz- oder Oberflächenwasser von den Anliegergrundstücken zugeführt werden.

Sichtfelder sind von baulichen Anlagen (z.B. Auto- und Mülltonnenstellplätze, Lärmschutzeinrichtungen, die Sicht behindernde Einfriedungen und Bepflanzungen, Werbe- und Ausstellungsflächen) und Anpflanzungen freizuhalten (§ 11 Abs. 2 FStrG und § 27 StrWG NRW), sofern diese eine Höhe von 80 cm übersteigen.

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

5.2 Bestimmungen zum Schutz der Hochspannungsfornleitung

Bauvorhaben - auch ggf. nicht genehmigungspflichtige - innerhalb der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Schutzzonen der Hochspannungsfornleitung 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.

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

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsfornleitung mit einer Spannung von 110.000 Volt (110 kV).

Nach Abschnitt II.3.2 des Fachberichtes der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder“ (Stand 22.10.2014) können sich Bereiche, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, auch außerhalb Gebäuden befinden. Es wird außerdem ausdrücklich auf § 3 Abs. 4 der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) hingewiesen.

Der Bauherrenschaft wird empfohlen, im Rahmen der Vorhabenplanung, in Abstimmung mit der Leitungsträgerin, zu prüfen, ob ein Erfordernis für Schutzvorkehrungen besteht.

5.4 Immissionsvorbelastung durch Verkehr

Das Plangebiet wird durch Verkehrsemissionen belastet.

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

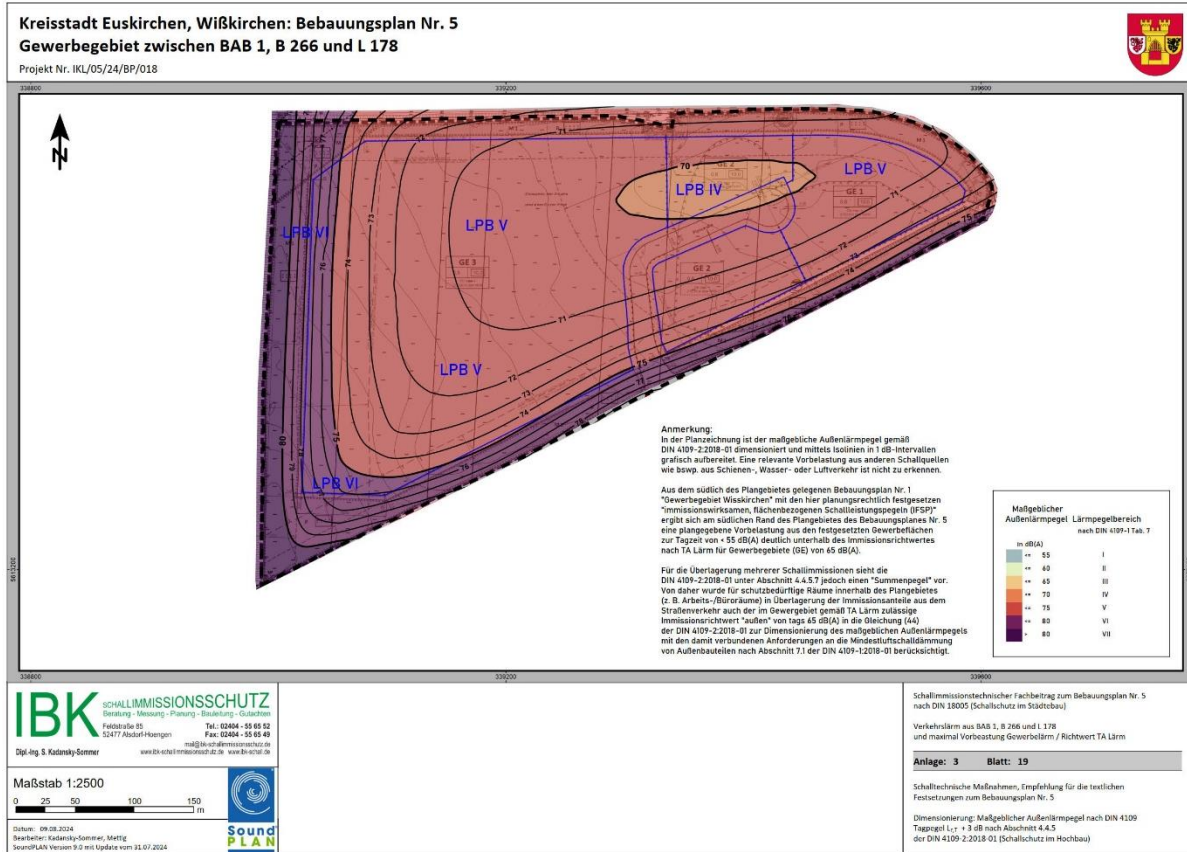
Ein Anspruch auf Übernahme von Kosten für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, gegenüber den Straßenbaulastträger*innen besteht nicht.

5.5 Maßgebliche Außenlärmpegel

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist nach 1.4. der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Kreisstadt Euskirchen einzelfallbezogen fachgutachtlich zu ermitteln.

Als Anhaltspunkt kann hierbei die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5 herangezogen werden (Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer (IBK) "*Kreisstadt Euskirchen, Wißkirchen Bebauungsplans Nr. 5 "Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178" - Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet, Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)*", Alsdorf im August 2024). Darin werden zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung folgende maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 in dB (A) durch Verkehrslärm ermittelt und dargestellt:

Maßgebliche Außenlärmpegel/Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in dB(A)



Quelle: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer (IBK) "Kreisstadt Euskirchen, Wißkirchen Bebauungsplans Nr. 5 "Gewerbegebiet zwischen BAB 1, B 266 und L 178" - Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet, Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)", Alsdorf im August 2024) (unmaßstäblich, genordet)

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 schalltechnischen Untersuchung (siehe Abbildung) dargestellt, soll - abweichend von Satz 1 der textlichen Festsetzung 1.4 zum Bebauungsplan Nr. 5 - die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig sein.

5.6 Schutz des Leitungsnetzes

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

Weitere Informationen enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", aktualisiert erschienen im Februar 2013, ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, erschienen im März 2016.

5.7 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.

5.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll anfallendes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ortsnah versickert werden (vorzugsweise über die belebte Bodenschicht). Bei der Versickerung sind der geltende Erlass „*Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998*“ sowie der sog. Trennerlass „*Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004*“ zu berücksichtigen. Stark belastetes (= verschmutztes) Niederschlagswasser muss demnach grundsätzlich gesammelt werden (Kategorie III der Anlage 1 zum Trennerlass).

Lokale stoffliche Vorbelastungen im Untergrund sind bei einer Versickerung zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises ist erforderlich. Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ohne Durchlauf der belebten Bodenzone, z. B. über eine Rigolenanlage, ist vor der Einleitung in die Rigole eine Reinigungsstrecke vorzusehen. Diese kann ggf. durch Substratfilter (mit DIBt-Zulassung, z. B. SediSubstrator) ergänzt bzw. vervollständigt werden.

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.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Bebauungsplangebiet Nr. 5 punktuell grundsätzlich möglich (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). Es wird empfohlen, die Bodenverhältnisse in geplanten Versickerungsbereichen gezielt fachlich qualifiziert untersuchen zu lassen. Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden kann und eine Rückhaltung des Niederschlagswassers von privaten Hof- und Stellplatzflächen sowie Anlagen zur Vorreinigung des Niederschlagswassers von den Gewerbestandteilen gemäß Trennerlass erforderlich werden, müssen diese auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

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.

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.

5.9 Grundwasser und Grundwassermessstelle

Im Bebauungsplangebiet Nr. 5 können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets Nr. 5 befindet sich die zum Zeitpunkt der Bauaufstellung aktive Grundwassermessstelle „Dep. Hubertus P 0“ mit der LGD-Nr. 010304216 (Lage siehe Bebauungsplanzeichnung), die seit Oktober 1993 Grundwasserstände erfasst. Der geringste Flurabstand, der seither gemessen wurde, lag im April 2009 bei 2,6 m unter Geländeoberkante (GOK).

Im Jahre 2010 wurde der Grundwasserspiegel bei 4,41 m unter Geländeoberkante (GOK) 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).

Eigentümerin der Grundwassermessstelle ist zum Zeitpunkt der Bauaufstellung die RWE Power AG.

Für Baumaßnahmen im Nahbereich des Pegels sind gegebenenfalls zusätzliche bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die Bauherrenschaft soll diesbezüglich Kontakt mit der RWE Power AG, Abteilung Bergschäden, 50416 Köln aufnehmen.

Wegen der Bodenverhältnisse im Plangebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Die Zugänglichkeit und der Bestand der Grundwassermessstelle sind dauerhaft zu gewährleisten.

5.10 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.

5.11 Geplantes Wasserschutzgebiet (WSG Oberelvenich)

Das Bebauungsplangebiet Nr. 5 der Stadt Euskirchen liegt am südwestlichen Rand des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 5 geplanten Wasserschutzgebiets (WSG) Oberelvenich (beabsichtigte Wasserschutzzone IIIB).

Zum Schutz der Grundwasserqualität kann im Ermessen der Bezirksregierung Köln von Amts wegen die Ausweisung einer Trinkwasserschutzzone erfolgen und mit einer Schutzgebietsverordnung bedacht werden.

Mit Rechtswirksamkeit einer Wasserschutzgebietsverordnung über das WSG Oberelvenich werden voraussichtlich Einschränkungen und/oder Auflagen für die gewerbliche Nutzung im Bebauungsplangebiet verbunden sein.

5.12 Starkregenvorsorge

Nach der Starkregengefahrenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen sowie der AIS Starkregenvorsorge Kreis Euskirchen ist im Plangebiet im Fall eines extremen Starkregens und ebenso im Fall eines seltenen Starkregens an manchen Stellen das Auftreten von Stauwasser möglich (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), 2021).

Eigentümer:innen und Bauherr:innen haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

5.13 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 bergbaubedingter Grundwasserwiederanstiegs im Bebauungsplangebiet wird ausdrücklich geraten, Keller unterhalb der Geländeoberfläche in wasserundurchlässiger Bauweise oder als „Weiße Wanne“ auszuführen.

5.14 Erdbebenzone

Das Bebauungsplangebiet Nr. 5 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.

5.15 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.

5.16 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 Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

5.17 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.

5.18 Baum- und Vegetationsschutz

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

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

5.19 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.

5.20 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.

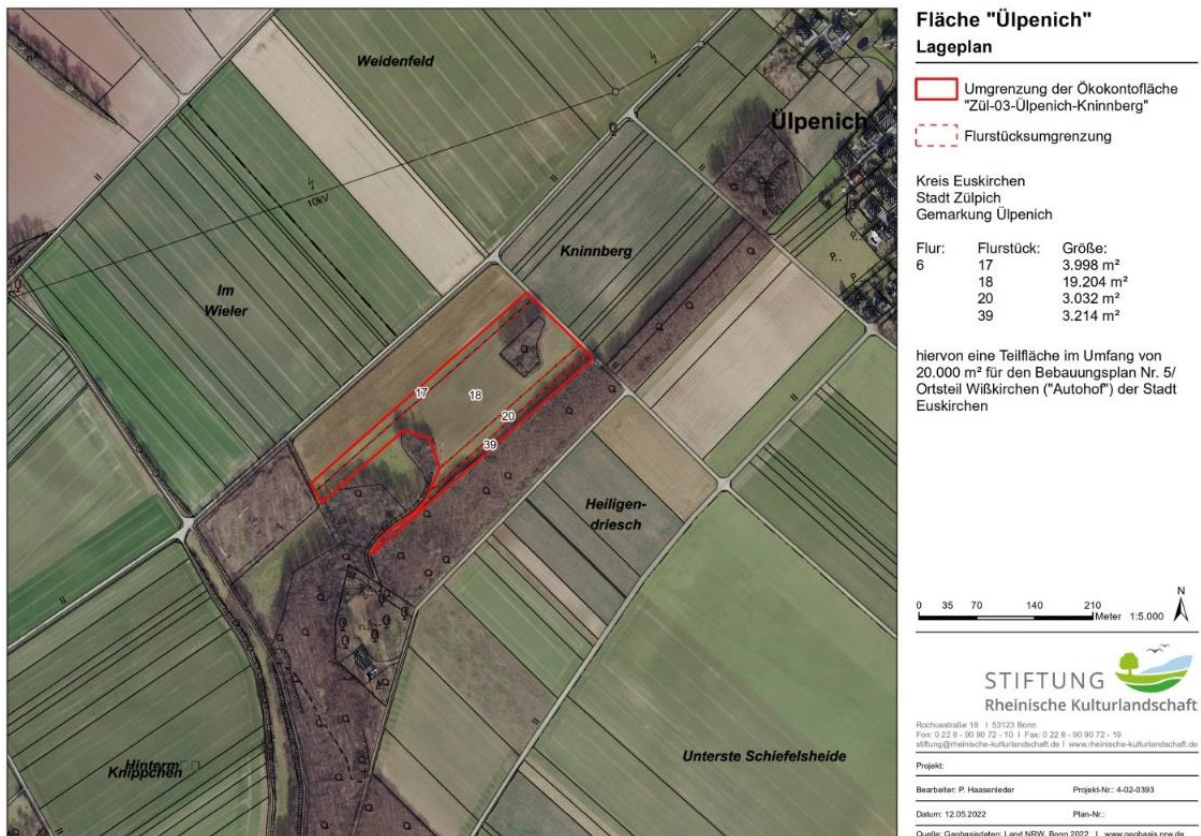
Der artenschutzrechtlich bedeutsame Eingriff, der durch den Bebauungsplan Nr. 5 ermöglicht wird, wird durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für vier Brutreviere der Feldlerche, ein Brutrevier des Rebhuhns, ein Brutrevier des Bluthänflings sowie ein Brutrevier des Schwarzkehlchens außerhalb 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 m² umfasst, ein Flächenumfang in Höhe von 20.000 m² zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

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

Lageplan:

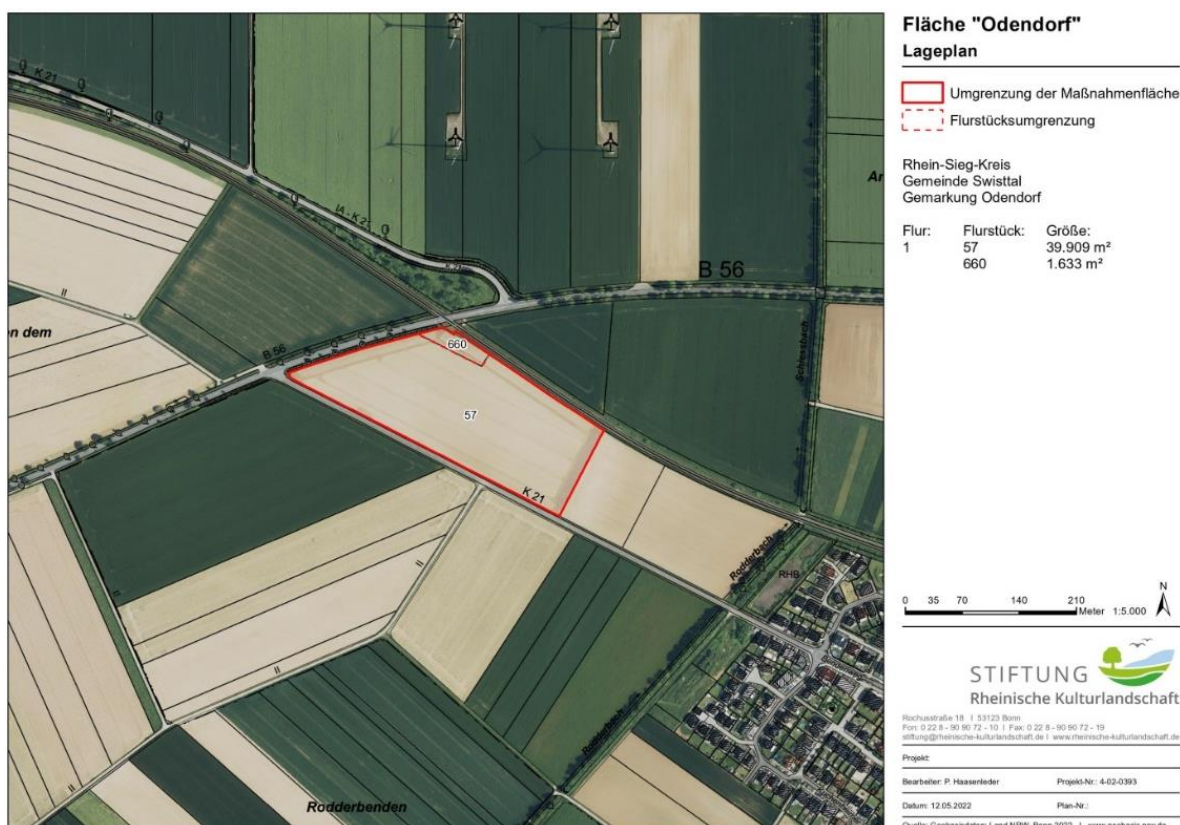


Quelle : Stiftung Rheinische Kulturlandschaft (Mai 2022)

Auf den Flächen des Ökokontos Zül-03-Ülpenich-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 ²
1	Gemeinde Swisttal, Gemarkung Odendorf, Flur 1, Flurstück 57	39.909
2	Gemeinde Swisttal, Gemarkung Odendorf, Flur 1, Flurstück 660	1.633
	gesamt	41.542

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.“

5.21 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.