

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 23

OLEF-ORTSMITTE

2. ÄNDERUNG

1. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

- Ausnahmen zur Festsetzung der Höhe von baulichen Anlagen als Höchstgrenze im Gewerbegebiet (GE)

Bei Dächern mit einer Dachneigung größer/gleich 28° darf der First bis zu maximal 5 m über der festgesetzten OK (362 m ü.NN) liegen (Firsthöhe max. 367 m ü.NN). Die Traufhöhe (Schnittkante zwischen den Aussenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachoberfläche) darf 362 m ü.NN nicht überschreiten.

Kamine und für die Betriebsfunktionen notwendige Gebäudeteile wie Entlüftungsaufsätze und Betriebsaufbauten sind bis zu einer Höhe von maximal 5 m über der festgesetzten OK (362 m ü.NN) zulässig.

2. Festsetzungen zur Zone erhöhten Verkehrslärm

Bei der in der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Olef-Ortsmitte dargestellten „Zone erhöhten Verkehrslärms“ handelt es sich um einen kleinen Teilbereich der „Zone erhöhten Verkehrslärms“ entlang der B265 in den Bebauungsplänen Nr. 23 Olef-Ortsmitte (1. Änderung) und Nr. 6 Klösches Haus (2. Änderung).

In der festgesetzten „Zone erhöhten Verkehrslärms“ wird der Planungsrichtpegel entsprechend dem schalltechnischen Gutachten überschritten. Zum Schutz vor überhöhten Schallemissionen wird festgesetzt:

- Wohnräume sind mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse 1 auszustatten.
- Alle Räume, die zum Schlafen benutzt werden, sind mit einer Belüftung zu versehen, die in der von der B265 abgewandten Hausseite liegt, oder durch dementsprechend ausgerichtete Aussenanlagen (Mauern, Hecken etc.) vor den von der B265 ausgehenden Schallemissionen zu schützen.
- Bei der Errichtung von neuen Gebäuden ist bei der Gebäudestellung und Fensterausrichtung zu beachten, dass die hausinternen Auswirkungen der Schallemissionen der B 265 möglichst minimiert werden.

Das schalltechnische Gutachten ist als Anlage Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

3. Festsetzungen zur zulässigen Nutzung im Gewerbegebiet

- In der festgesetzten Immissionsschutzzone VII sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI entsprechend der Abstandsliste des Abstandserlasses vom 2.4.1998 unzulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – insbesondere bei Verzicht auf Nacharbeit – die Emissionen einer später zu bauenden Anlage so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen kann anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden.

- In der festgesetzten Immissionsschutzzone VIII sind Betriebe der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste des Abstandserlasses vom 2.4.1998 unzulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – insbesondere bei Verzicht auf Nachtarbeit – die Emissionen einer später zu bauenden Anlage so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen kann anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden.

Die Abstandsliste des Abstandserlasses vom 2.4.1998 ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Ausnahmen gemäß § 31 (1) Baugesetzbuch (BauGB):

Für die vorhandenen Betriebe in der derzeitigen Betriebsformen Verwaltung, Handel und Produktionsstätten für Papier-, Pappen- und Kunststofferzeugnisse und Handelsbüro sind Ausnahmen, sofern sie mindestens die Anforderungen der Immissionsschutzzone VII erfüllen, zulässig.

4. Hinweis

Bei den GE-Flächen handelt es sich um einen langfristig genutzten Gewerbestandort. Bei Baumaßnahmen ist hinsichtlich einer evtl. auftretenden Altlastenproblematik das Benehmen mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Euskirchen herzustellen.

5. Anhang

- Schalltechnisches Gutachten
- Abstandsliste des Abstandserlasses vom 2.4.1998