Stadt Schleiden
Bebauungsplan Nr. 79
Gemünd-Dreiborner Straße/Urft,
2. Änderung

Stadt im Nationalpark Eifel

Hinweise:

Erdbebengefährdung:
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere die DIN EN 1998, Teil 5. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Schulen etc.

Vorabkontrolle Artenschutz:
Durch eine Bautätigkeit temporär und dauerhaft beeinträchtigte Strukturen von Gebäuden, welche potenzielle Quartiers- oder Brutplatzmöglichkeiten für Fledermäuse darstellen könnten (insbesondere Dachräume), sind rechtzeitig vor ihrer Beeinträchtigung oder Inanspruchnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Sollte sich ein Fledermausbesatz vorfinden, sind die Strukturen mit Quartiers- oder Brutplatzfunktion für Fledermäuse wenn möglich zu erhalten, bzw. nach Abschluss notwendiger Bauarbeiten so wiederherzustellen, dass sie ihre Lebensraumfunktionen wieder übernehmen können. Sollte ein Erhalt, bzw. eine Wiederherstellung absehbar nicht möglich sein, ist dies durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen bereits vor der Beeinträchtigung oder Inanspruchnahme als Ersatzlebensraum fertiggestellt und funktionsfähig sein. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorabkontrolle beim Abbruch oder Umbau von Gebäuden darüber hinaus auch für andere planungsrelevante Arten wie beispielsweise Vögel anzuwenden ist. Eine Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen hat daher vor Baumaßnahmen sowie im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Beleuchtung:
Eine das notwenige Maß überschreitende Beleuchtung insbesondere für Baustellenbereiche und baulichen Anlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus Gründen des Insektenschutzes und zum Schutz von Fledermausarten zu unterlassen. Bei der Beleuchtung sollte die Verwendung von LED mit warmweißer Lichtfarbe erfolgen. Des Weiteren sollte die Beleuchtung gezielt von oben herab erfolgen und nicht in den Himmel abstrahlen, um die Lockwirkung auf Insekten sowie mögliche Irritationen von Fledermäusen auf ein unbedenkliches Maß zu reduzieren. Das Abstrahlspektrum sollte nicht unterhalb von 400 nm liegen. Um das Eindringen von Insekten in das Lampengehäuse zu vermeiden, empfiehlt es sich ein vollständig gekapseltes Gehäuse zu verwenden.

Satzung:
Die Satzung der Stadt Schleiden über die Gestaltung von privaten Gärten vom 27.09.2019 ist zu beachten.

Bodendenkmalpflege:
Parallel zur nordöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt ein ca. 3,5m breiter Streifen innerhalb eines Bereiches mit dem vermuteten Bodendenkmal „EU 319, neuzeitliches Hammerwerk (19. – 20. Jh.)“, bzw. einer konkreten Befunderwartung. Dies betrifft somit jeweils einen Teilbereich der Grünfläche sowie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; Fußgängerbereich. Sämtliche Bodeneingriffe in diesem Bereich (z.B. Neupflanzung oder Errichtung eines Zauns innerhalb der Grünfläche) sind nur zulässig, sofern die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen, vgl. §27 DSchG NRW. Zur Vermeidung denkmalschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Einzelheiten vor einem Bodeneingriff mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Schleiden sowie dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen. Für das übrige Plangebiet wird auf § 16 DSchG NRW verwiesen.

Textliche Festsetzungen:

Abweichende Bauweise:
Es wird bezüglich der Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.v.m. § 22 Abs. 4 BauNVO NRW folgendes festgesetzt: Innerhalb des Bereiches mit der festgesetzten abweichenden Bauweise kann auf die Abstandsfläche gemäß § 6 Abs. 5 BauO NRW verzichtet werden.

Bodenbelastungen:
Es liegen Erkenntnisse zu Bodenbelastungen im Nahbereich der Urft, bzw. in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet vor. Nach dem Hochwasserereignis 2021 wurden durch den Kreis Euskirchen Untersuchungen zu Bodenbelastungen durchgeführt, wobei hinsichtlich des Parameters Blei eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen gemäß der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgestellt worden ist. Im Zuge des Baugenehmigungs-verfahrens, in welches die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) zwingend einzubeziehen ist, sind daher Bodenuntersuchungen im Bereich der geplanten Kinderspielfläche nach den Vorgaben der BBodSchV hinsichtlich der Fragestellung durchzuführen, inwieweit Bodenbelastungen vorliegen, die der beabsichtigten Nutzung entgegenstehen. Vor der Durchführung der Untersuchungen hat eine Abstimmung mit der UBB zu erfolgen. Sofern sich aus diesen Untersuchungen das Erfordernis von Sanierungs- und/ oder Sicherungsmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ergibt, werden diese Maßnahmen im Zuge der Baugenehmigung als Auflage festgesetzt.

Planzeichenerklärung

* Änderungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslage gemäß der Ratsbeschlüsse vom 08.12.2022 und 23.02.2023.

Art der baulichen Nutzung

- MK — Kerngebiet
- Grünfläche
- Fläche für den Gemeinbedarf
- K — Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bemaßungslinie
- ~~Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes und Trennung der Bauweise~~
- Baum erhalten
- sonstige Bepflanzung erhalten

Der Rat der Stadt Schleiden hat am ..... gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Schleiden, den .....

(S)

....
Bürgermeister Schriftführerin

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom ..... bis einschließlich..... öffentlich ausgelegen.

Eine erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom..... bis einschließlich..... statt.

Schleiden, den .....

..... (S)
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Schleiden am..... als Satzung beschlossen worden.

Schleiden, den .....

(S)

....
Bürgermeister Schriftführerin

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Schleiden als Satzung und der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.

Schleiden, den .....

..... (S)
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021(BGBl. I S. 4147), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGB l. I S.1802), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Stadt Schleiden
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 79 Gemünd-Dreiborner Straße/Urft, 2. Änderung

Maßstab: 1 : 500	**Stadtentwicklung**	Verfahren gem. §13a BauGB
Datum: Januar 2023	Gemarkung: Gemünd Flur: 22, Flurstück 515, 596, 597, 516, 518	
bearbeitet: Larres		