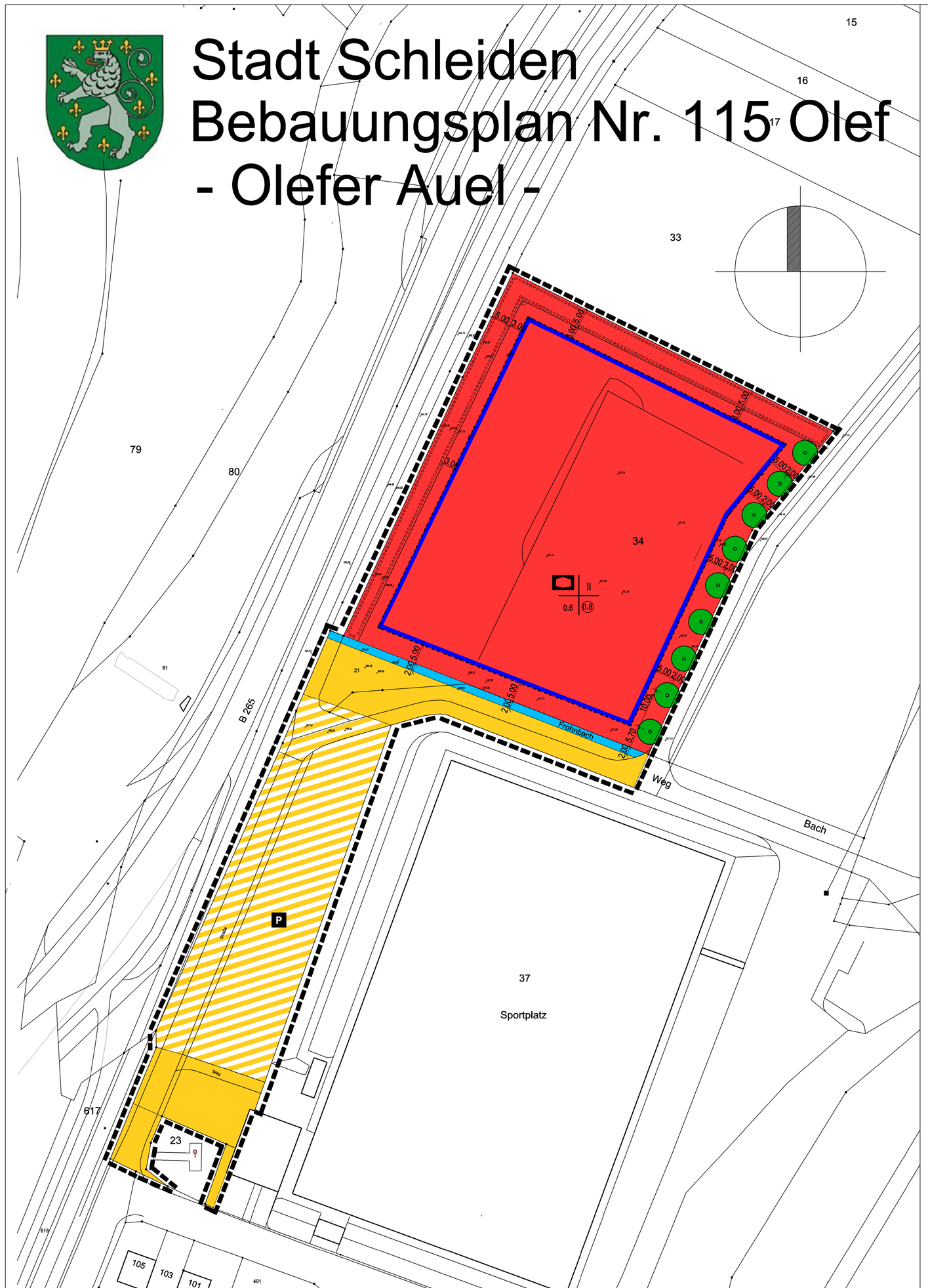
Stadt Schleiden
Bebauungsplan Nr. 115 Olef
- Olefer Auel -



PLANZEICHENERKLÄRUNG

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (PlanzVO Nr. 4)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
  - Kindertagesstätte mit Kleinspielfeld

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (PlanzVO Nr. 2)

- II — Zahl der Geschosse, als Höchstmaß
- 0.6 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- 0.8 — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (PlanzVO Nr. 3)

- Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (PlanzVO 6)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung:
  - P — Öffentliche Parkfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (PlanzVO Nr. 10)

- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (PlanzVO Nr. 13)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen:
  - Baum (s. auch Textliche Festsetzungen)

SONSTIGE PLANZEICHEN (PlanzVO Nr. 15)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 347.14 — Geländehöhen Ursprungsgelände

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist eine 5.00 m breite Wildgehölzhecke entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze zu entwickeln.
Es sind immer 3-5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1.00 m x 1.00 m einzuhalten.
Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten 3 Jahren 1-2 mal zu mähen. Der Unterwuchs der Wildgehölz streifen ist extensiv, ohne Dünger- und Spritzmitteleinsatz, zu bewirtschaften.

Pflanzliste Wildgehölzhecke

Acer campestre	Feldahorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Chaenomeles	Scheinquitte	Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Hasel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holzapfel		

Qualität: 2x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art). höhe mind. 80-100 cm oder entsprechende Forstware.

Gemeinbedarfsflächen
Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Apfelbaumallee zu entwickeln. Es sind 9 hochstämmige Apfelbäume mit dem Mindeststammumfang 10-12 cm entsprechend der Obstbaumliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

***Straßenverkehrsflächen und** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche**
Innerhalb *der Straßenverkehrsflächen und* *der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen sind insgesamt 14 hochstämmige Straßenbäume derselben Sorte mit dem Mindeststammumfang 12 - 14 cm entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste - Straßenbäume - zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.
** Ergänzt verwaltungsintern im Rahmen der öffentlichen Auslage.*

Pflanzliste Straßenbäume

Carpinus betulus 'Lucas'	Säulen-Hainbuche		
Alnus x spaethii	Purpurerle		
Corylus colurna	Baumhasel		
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumenesche		
Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon'	Säulen-Fächerbaum	Qualität:	Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang, Baumschulware mit Ballen.

Nebenbestimmungen
Für alle Pflanzungen gelten die in §§ 41-44 Nachbarschaftsgesetz NRW (NachbG NRW) festgelegten Mindestabstände von Bepflanzungen zu Nachbargrundstücken.
Die Verdopselung der in §§ 41 und 42 NachbG NRW formulierten Mindestabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu beachten.
Auch im Rahmen der Pflege der zukünftigen Heckenpflanzung ist sicherzustellen, dass Mindestabstände eingehalten werden und damit Benachteiligungen der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Beschattung und Wasserentzug verhindert werden.
Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen bzw. zu erneuern.
Für Baumpflanzungen sind Baumscheiben von einer Größe von mindestens 5 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Stoßeinwirkung zu schützen. Alle Anpflanzungen sind in Trockenperioden regelmäßig zu wässern.
Alle Bäume sind im Wurzelbereich auf Verbissschutz durch Wühlmäuse mit Drahtkörben zu schützen. Auf vorhandene Leitungstrassen im Erdreich ist bei der Standortwahl Rücksicht zu nehmen.
Weitere Informationen hierzu enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", 02/2013 ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, 03/2016. Es gilt, Präventivmaßnahmen zu ergreifen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln.
*Die Kompensationsmaßnahmen sind spätenstens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme umzusetzen. Die Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde spätestens zwei Wochen nach Fertigstellung schriftlich anzuzeigen.**
**Ergänzt nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen - Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der öffentlichen Auslage.*

2. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zur Vermeidung
Maßnahme V1 - Vermeidung von Vogelschlag
Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zu Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können (siehe hierzu z.B. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

2. Maßnahmen zur Minimierung
Maßnahme M1 - Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung
Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für den noch vorhandenen Dunkelraum nach Nord-Ost! Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von maximal 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sogenannten Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind dazu Beleuchtungsmittel zu wählen, die aufgrund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu.
Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben.
Zur Verbesserung der weiteren Umweltverträglichkeit ist die Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, der Einsatz von Zeitschaltungen sowie die Schaffung von Möglichkeiten von Beleuchtungsregulierung (Dimmern) zu befördern.

Maßnahme M2 - Reptilienschutz
Zur Vermeidung einer Einwanderung ist im Bereich der Westgrenze des Baufeldes und 10.00 m in nördliche Richtung VOR BAUBEGINN ein Reptilienschutzzaun zu montieren und während der gesamten Baumaßnahme funktionstüchtig zu halten. Die ordnungsgemäße Funktion ist mindestens einmal wöchentlich zu überprüfen und zu dokumentieren (z.B. Bautagebuch). Nach Fertigstellung der Baumaßnahme kann die Anlage zurückgebaut werden. Bewährt haben sich im Bausteileneinsatz Reptilienzäune aus HDPE (keine Folienzäune) - vollkommen ungeeignet sind hingegen Materialien, die aufgrund ihrer Oberflächenbeschaffenheit den Tieren die Möglichkeit zum Übersteigen der Anlage bieten (z.B. offene Gewebe).
*Die Dokumentation der Minimierungsmaßnahme M2 ist der Unteren Naturschutzbehörde spätestens zwei Wochen nach Einrichtung schriftlich zu übermitteln.**
**Ergänzt nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen - Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der öffentlichen Auslage.*

Maßnahme M3 - Vermeidung zur Entwicklung von Nachtkerzen
Sollte zwischen dem Rückbau der Containeranlage und dem Baubeginn für die geplanten Gebäude ein längeres Zeitfenster verstreichen, ist die Fläche entweder nach "guter gärtnerischer Praxis" zu unterhalten oder kann temporär landwirtschaftlich genutzt werden. In jedem Falle ist eine trockene, nicht zu nahrhafte, kalkhaltige Offenbodenfläche zu vermeiden. Sind die empfohlenen Zwischennutzungen nicht realisierbar, ist vor Baubeginn eine erneute Begehung erforderlich. Um einer Verzögerung im Bauablauf vorzubeugen, sollte das Aufkommen eines Nachtkerzenbestandes in den Monaten Mai bis Juli unbedingt vermieden werden.

3. GEWÄSSERSCHUTZ

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal ~~anzuschließen~~ *einzuleiten.* *
**Geändert nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen - Untere Wasserbehörde nach öffentlicher Auslage.*

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser muss in das ~~vorhandene Trennsystem~~ *Gewässer Frohnbach* eingeleitet werden. Hierfür ist die Einleitungserlaubnis in die ~~UrlI~~ Olef entsprechend zu ändern. Es ist ein Änderungsantrag an die Untere Wasserbehörde des Kreises Euskirchen zu stellen.*
**Geändert nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen - Untere Wasserbehörde nach öffentlicher Auslage.*

Grundwasser
Dauerhafte Hausdränagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).
Zum Schutz des Grundwassers während der Baumaßnahme sind im Rahmen der Baugenehmigung nach § 64 Bau O NRW 2018 die folgenden Nebenbestimmungen auszunehmen:
1. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in Gewässer oder Boden eindringen können.
2. Die Mitarbeiter des Auftragnehmers sind über die möglichen Gefahren bei einer Beeinträchtigung des Grundwassers zu informieren.
3. Es sind Ölbindepräparate in ausreichender Menge (s. Herstellerangaben) auf der Baustelle bereit zu halten.
4. Es sind nur Baumaschinen einzusetzen, die sich in einwandfreiem technischen Zustand befinden und keine Schmier- oder Treibstoffe verlieren.
5. Das Betanken, Reparieren, und Abfetten von Fahrzeugen und Baumaschinen ist nur auf befestigten Flächen, die an eine Kanalisation angeschlossen sind, gestattet.
6. Das Waschen von Fahrzeugen und Baumaschinen auf der Baustelle ist verboten. Die belasteten Bodenbereiche sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
7. ~~Der Einbau von RCL-Material ist verboten.~~ *Es sind vornehmlich Ersatzbaustoffe zu verwenden. Die Anforderungen aus der ErsatzbaustoffVO sind zu beachten.**

**Geändert nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen - Untere Wasserbehörde nach öffentlicher Auslage.*

Frohnbach
Entlang des Gewässers "Frohnbach" ist, gemessen von der Böschungskante ein Streifen in einer Breite von 5.00 m von jeglicher Bebauung und von Ablagerungen freizuhalten.

B. HINWEISE

1. BODENDENKMALE
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-90939-0 Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. BAUDENKMAL
Unmittelbar an die westliche Plangebietsgrenze schließt das Baudenkmal "Oleftalbahn" an. Das Denkmal ist in die Denkmalliste der Stadt Schleiden eingetragen. Im Rahmen der Bauantragstellung ist für den Umgebungsschutz das LVR-Amt für Baudenkmalpflege zu beteiligen.

3. THERMISCHE NUTZUNGEN
Für eine thermische Nutzung (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen zu beantragen.

4. GEOLOGIE
Erdbebengefährdung
Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten ist gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW die DIN 4149:2005 -04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden.
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen.
Weil die DIN 4149:2005 durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teil 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt wurde, dieses Regelwerk jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt wurde ist diese DIN anzuwenden. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere für Kindertagesstätten.

Baugrundeigenschaften
Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

5. BODENSCHUTZ
Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO - uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt des Kreises Euskirchen beantragt werden. ~~Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V.mit § 12 Bundesboden schutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³, auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt des Kreises Euskirchen dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.~~
~~Die DIN 19639: 2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist anzuwenden.*~~
** Gedndert nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen - Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallbehörde*

Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:
Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser, belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen- vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden zu behandeln. Für den Oberboden als auch für die darunter liegenden Schichten gilt, dass die Ausgangssubstrate entsprechend der Schichten zu trennen, nachweisplichtig abzufahren und/oder zu lagern sind.

6. BENACHBARTE BAHNANLAGEN
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine Bahngleisanlage. Auf die zukünftig gesicherte Nutzungsmöglichkeit der Trasse für die Deutsche Bahn AG mit allen damit zusammenhängenden Immissionen sowie das mögliche Vorkommen von Kabeln auch im Nachbarbereich der Gleisparzelle wird hingewiesen. Auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehende Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden. Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtungen von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist *sind die* DB Netz AG, *die LEV sowie die Betreibergesellschaft RSE** zu beteiligen.
Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue/prüfbare Pläne, Querschnitte etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.
Anpflanzungen im Grenzbereich zur DB sind mit der DB Netz AG abzustimmen. Die Richtlinie 883.03xx "Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" ist zu beachten. Auf benachbarten Fremdflächen ist mit Kabeln und Leitungen der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT) zu rechnen. Eine Kabelauskunft kann ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB AG, DB Immobilienüber folgende Mailadresse: DB.Immobilien.Kabelanfragen@deutschebahn.com
beantragt werden. Sollte innerhalb der Arbeiten Rohre oder Kabel aufgefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Störstelleder DB Netz AG AVE.NL.WEST@deutschebahn.com zu melden. Weiter ist sicherzustellen, dass die Flurstücke von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Andernfalls unterfällt das Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Auskunft über die Zweckbestimmung der o.g. Fläche erteilt die DB Services Immobilien GmbH in Köln. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des eisenbahnbetriebes das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein geweltes oder ungewolltes Hineinlangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO Seite 3 von 3 unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
Die infrastrukturellen Belange sowie die spezifisch vorliegenden Sicherheitsabstände für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Baumaterialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen, Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung, etc., sind von der Infrastrukturbetreiberin, bzw. von der DB Immobilien anzugeben.
*Gegen die Eisenbahnanlagen sind auf ganzer Länge des Vorhabens hinreichende Einfriedungen z.B. durch Zäune vorzunehmen, um mögliches unbefugtes Betreten der Bahnanlagen zu unterbinden. Die Entwässerung des Bauvorhabens darf nicht in die Bahnanlagen geleitet werden.**
**Ergänzt nach Stellungnahme der RSE-Rhein-Sieg Eisenbahn GmbH nach öffentlicher Auslage.*

7. LEITUNGSSCHUTZ
Innerhalb des Plangebiets befinden sich Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgasversorgung sowie der Telekom. Auf diese ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen zu achten.

8. Brandschutz
Bei der Planung der konkreten Hochbaumaßnahmen und der Verkehrsflächen ist auf die notwendige, ausreichende Erschließung für die Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Einrichtung eines Hydranten unmittelbar vor der zu errichtenden Kindertagesstätte zu achten.

9. KAMPFMITTELRÄUMUNG
Der Grund und Boden ist hinsichtlich etwaiger Kampfmittel bisher noch nicht untersucht worden. Eine Prospektion ist vor Beginn aller Baumaßnahmen erforderlich.

10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I (Stand: 19.01.2023) des Büros für Freiraumplanung D. Liebert. Diese ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

11. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand: 26.04.2023) KRINGS ARCHITEKTUR+ STADTPLANUNG. Dieser ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

12. EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME
Das mit dieser Planung einhergehende Defizit in Höhe von - 12 314 ÖW ist extern auszugleichen.

Zuordnungsfestsetzung
Den Eingriffen durch den Bebauungsplan Nr. 115 Olef - Olefer Auel - werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

Externe Ausgleichsmaßnahme 1
Im Bereich der Gemarkung Schleiden, Flur 8, Flurstück 156 ist auf einer Flächengröße von 2 230 m² eine Fläche, die sich heute als Fichtenwald darstellt in einen standortheimischen Laubwald umzuwandeln. Dabei sind vorzugsweise die Baumarten Hainbuche und Traubeneiche zu wählen.

Externe Ausgleichsmaßnahme 2
Im Bereich der Gemarkung Schleiden, Flur 56, Flurstück 43 ist auf einer Flächengröße von 11 500 m² eine Fläche, die sich heute als Fichtenwald darstellt in einen standortheimischen Laubwald umzuwandeln.
Dabei wird der überschüssige Ausgleich in höhe von 5 876 Ökowertpunkten dem Ökokonto der Stadt Schleiden, geführt beim Kreis Euskirchen gutgeschrieben.

Nebenbestimmungen:
Die Maßnahme ist unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die Durchführung der Maßnahmen inklusive der Details zur umsetzung wie z.B. der prozentualen Verteilung der Baumarten, Pflanzqualität, Pflanzmenge, Verbissschutz muss mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen sowie mit dem Revierförster vor der Anlegung abgestimmt werden.

13. Fluglärm
*Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Hier ist mit Lärm-/ und Abgasimmissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.**
**Ergänzt nach Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nach öffentlicher Auslage.*

14. Gesundheitsschutz
*Bei der weiteren Zusammenstellung der später erforderlichen Bauantragsunterlagen ist ein aussagekräftiger Hygieneplan für die Einreichung der Bauantragsunterlagen beizufügen. Weiterhin ist für die Trinkwasserversorgung der Einrichtung ein Strangplan zu erstellen und ebenfalls den Antragsumterlagen beizufügen.**
**Ergänzt nach Stellungnahme des Kreises Euskirchen - Gesundheitsamt nach öffentlicher Auslage.*

Anlagen:
1. Begründung mit Umweltbericht
2. Artenschutzrechtliche Untersuchung
   (Büro Dieter Liebert - Stand: 19.01.2023)
3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
   (KRINGS ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG
   Stand: 24.04.2023)

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schleiden hat in seiner Sitzung am 23.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 115 Olef - Olefer Auel gem. § 2 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 24.02.2023 bis zum 12.03.2023 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Schleiden, den 16.03.2023

(Bürgermeister) (Schriftführerin)

2. Frühzeitige Beteiligung
Der Rat der Stadt Schleiden hat in seiner Sitzung am 23.02.2023 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 Olef - Olefer Auel - gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 06.03.2023 bis zum 06.04.2023 frühzeitig öffentlich aus. Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Schleiden, den 13.04.2023

(Bürgermeister) (Schriftführerin)

3. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Schleiden hat in seiner Sitzung am 04.05.2023 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 Olef - Olefer Auel - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Infolgedessen lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 22.05.2023 bis zum 23.06.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
Zeitgleich wurden auch die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Schleiden, den 29.06.2023

(Bürgermeister) (Schriftführerin)

4. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schleiden hat den Bebauungsplan in seiner Satzung am 10.08.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schleiden, den 17.08.2023

(Bürgermeister) (Schriftführerin)

5. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 und § 10a Abs.2 BauGB durch Einstellung im Internet und über ein zentrales Internetportal sowie durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Schleiden am.....
öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit dem Tag der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan wirksam.

Schleiden, den .....

(Bürgermeister) (Schriftführerin)

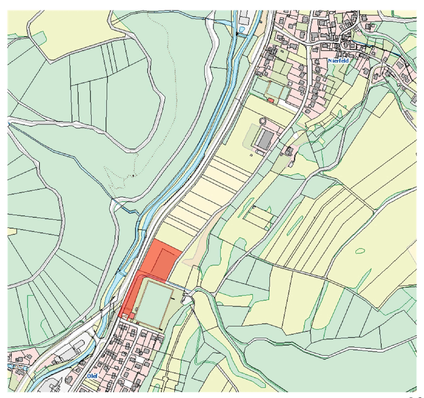
6. Geometrische Eindeutigkeit
Hiermit bescheinige ich die geometrische Eindeutigkeit des Bebauungsplanes.

Euskirchen, den .....

(Dipl.-Ing. Joachim Teusner - Öffentlich bestellter Vermesser)

Rechtsgrundlagen
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung von Art. 1 und Art. 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Digitalisierung im Baueitplanverfahren und. zur Änderung weiterer Vorschriften durch Art. 3 vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S 3786) , zuletzt geändert durch Artikel 2G des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Baueitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Verordnung über die Ausarbeitung der Baueitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58) zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. 2021 I S. 1802).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018 - Landesbauordnung 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GB. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3G zur Änderung des Berufsqualifikationsfeststellungs G NRW und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 14.09.2021 (GV. NRW S. 1086).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW - Gemeindeordnung für das Land NRW)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Art. 1G des Gesetzes zur Einführung digitaler Sitzungen für kommunale Gremien und zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 490).

Bearbeitung des Bebauungsplanes:
22-42-B
KRINGS
ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG

Übersichtskarte

© Geoportal des Kreises Euskirchen 2023

Stadt Schleiden

Bebauungsplan Nr. 115 Olef - Olefer Auel -

Gemarkung Gemünd, Flur 41, Flurstück 34 und Teile aus 21und 37

M 1 : 500

Satzungsbeschluss

10. August 2023