Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Plangebiet auf der Grundlage der Anlage 1 –Abstandsliste- zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06. Juni 2007 (MBL. NRW 2007 S. 659) wie folgt gegliedert:

a) In dem Gewerbegebiet 1 sind Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklassen I bis einschließlich VI, sowie Anlagen-/ Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsgrad nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die in der Abstandsklasse VI aufgeführten Betriebsarten, die mit einem (*) gekennzeichnet sind.

b) In dem Gewerbegebiet 2 sind Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklassen I bis einschließlich V, sowie Anlagen-/ Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsgrad nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die in der Abstandsklasse V aufgeführten Betriebsarten, die mit einem (*) gekennzeichnet sind.

c) Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Anlagen und Betriebe der Klassen I-V zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass diese keine unzumutbaren Auswirkungen für die Umgebung, insbesondere vorhandene Wohnnutzungen zur Folge haben.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Analgen für sportliche Zwecke

1.1.3. Gemäß§ 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art" folgendermaßen eingeschränkt:

- Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe, die, im Hinblick auf den Verkauf an den Endverbraucher mit Einzelhandelsbetrieben, vergleichbar sind;
- Bordelle und bordellartige Betriebe;
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG oder einen Teil eines solchen Betriebsbereiches bilden;

sind nicht zulässig.

Abweichend hiervon können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen baulich untergeordnet sind als Ausnahmen zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Gemäß § 18 BauNVO beziehen sich die Höhen der baulichen Anlagen HbA auf NHN (Normalhöhennull) als unteren Bezugspunkt.

Als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der HbA wird die Oberkante der Attika jeweils am höchstgelegenen Punkt festgesetzt, bei anderen Anlagen wie zum Beispiel Masten deren höchster Punkt.

2.1.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Gebäude darf insgesamt 30% nicht übersteigen. Solaranlagen sind von dieser Flächenbeschränkung ausgenommen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des jeweiligen zugeordneten Geschosses zurücktreten.

2.1.3 Überschreitungen, die über die Festsetzung nach 2.1.2 hinausgehen, können im Gewerbegebiet als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn sie aus technischen Gründen, zum Beispiel für die Funktionsfähigkeit von Abluftkaminen und Filteranlagen erforderlich sind.

3. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Stufen von 5 dB(A) als Lärmpegelbereiche zugeordnet. Das gesamte Plangebiet entspricht dem Lärmpegelbereich V.

Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegel nachgewiesen werden.

Tab. 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
IV	66 bis 70

3.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer sowie andere Räume mit bestimmungsgemäßer Schlaffunktion ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) nachgewiesen werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden in der Planzeichnung zwei Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Es sind die nachfolgend vorgegebenen Pflanzen, Pflanzengrößen und Pflanzabstände zu verwenden.

Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen nach Vorgabe folgenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Für die Pflanzung des Gehölzstreifens sind Bäume und Sträucher mit der Pflanzqualität 3xv, oB, 125-150 cm heranzuziehen. Der Pflanzabstand soll 1,50 m x 1,50 m betragen.

PFLANZENLISTE: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb und des Plangebietes	
Baumarten	
Deutscher Name	**Botanischer Name**
Feldahorn	*Acer campestre*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Sandbirke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Mehlbeere	*Sorbus aria*

Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Weichsel-Kirsche	*Prunus mahaleb*
Straucharten	
Deutscher Name	**Botanischer Name**
Weißdorn	*Crataegus monogyna und oxyacantha*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hundsrose	*Rosa canina*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Sal-Weide	*Salix capraea*
Trauben-Holunde	*Sambucus racemosa*

B. Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer Neigung 0° - 5° zulässig.

C. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T". Die in der DIN 4149: 2005-04 sowie DIN EN 1998 (Teil 1, 1N/A und 5 des Eurocode 8) genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgeduckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

D. Hinweise

1. Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Sollten im Zuge der Baumaßnahme

vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - unverzüglich zu informieren.

2. Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind dem Kreis Euskirchen als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Artenschutz

Der Baubeginn mit Abschieben des Oberbodens muss außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 30. September und 1. März erfolgen. Nach der Baufeldräumung muss der Vorhabenträger gewährleisten, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können.

Baufeldräumung und Errichtung sind außerhalb der festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen planungsrelevanter Bodenbrüter der Ackerflur erfolgt ist. Werden keine Brut-vorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind zu berücksichtigen.

Eine großflächige nächtliche Beleuchtung im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung ist zu vermeiden, um einer Störung von Fledermäusen und anderen lichtsensiblen Tierarten entgegenzuwirken. Vermieden werden sollen Streulicht und großräumige Anlockeffekte. Empfehlenswert sind die Verwendung von (insektenneutralen) Leuchtmitteln mit niedrigem UV-Anteil und die Beschränkung der Betriebsdauer der Lampen auf das unbedingt notwendige Maß.

5. Grundwasser

Bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken (5 m unter Geländeoberkante und mehr sind) bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor Grundwasser zu berücksichtigen.

Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten darf.

6. Material der Dacheindeckung

Zum Schutz des Grundwassers ist auf großflächige, unversiegelte Metalldacheindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) als äußere Dachhaut zu verzichten.

7. Auswirkungen des Tagebaus

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Folgendes sollte daher berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. 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.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8. Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich befindet sich in der geplanten Schutzzone IIIB des geplanten Wasserschutzgebietes Dirmerzheim. Die Schutzzone wird voraussichtlich ab dem Jahr 2050 wirksam.

9. DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Gemeinde Weilerswist, Bonner Straße 29, 53919 Weilerswist, im Fachbereich 6 – Planen und Bauen während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.