Gemeinde Swisttal Bebauungsplan Ollheim Ol 2 "Gewerbegebiet Am Schießbach", 2. Änderung und Erweiterung M. 1: 1000

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

1,0 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
Gh. max. 158,0 m NHN — Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Versickerungsbecken mit Umfahrt innerhalb der privaten Grünfläche

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Fläche für Aufschüttungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

142,0 m NHN — Höhenangabe bezogen auf Normalhöhennull

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Industriegebiet (GI) § 9 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Industriegebietes (GI) ausschließlich Betriebe und Anlagen für abfallwirtschaftliche Zwecke zulässig, die der Lagerung und Behandlung von Abfällen zur Beseitigung bzw. Verwertung im Sinne des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaft KrWG vom 24.02.2012) dienen einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen wie Lager, Werkstätten, Tankanlagen.
Die Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) ist zu berücksichtigen.

1.2 Für die konkreten Vorhaben sind die zu erwartenden Schallimmissionen fallbezogen zu prüfen und die Einhaltung der gültigen Immissionsschutzanforderungen sicherzustellen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche (GRZ) von 0,8 darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich Feuerwehrzufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2 Im Industriegebiet wird die Höhe der Hallen auf max. 158,0 m ü. NHN (unterer Bezugspunkt 142,0 m ü NHN) beschränkt.

2.3 Einzelne betriebliche Gebäudeteile, wie z.B. Schornsteine, Kühltürme und sonstige technische Einrichtungen dürfen die festgesetzte Höhe von 158,00 m NHN um bis zu 4,0 m (162,0 m NHN) überschreiten, wenn ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

3.0 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO im Industriegebiet (GI) zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind nur Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser und Niederschlagswasser zulässig. Auf Punkt 4.2 wird hingewiesen.

4.0 Grünordnerische Festsetzungen

4.1 **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die in der Planzeichnung festgesetzte privaten Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Gewässersystem Swistbach". Entsprechend den Festsetzungen des Landschaftsplan Nr. 4 für dieses Landschaftsschutzgebiet ist diese Fläche als artenreiche Magerwiese zu entwickeln. Es ist eine Einsaat mit einer Regiosaatgutmischung (70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen UG 2 – Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland nach RegioZert®) vorzunehmen.

Danach ist eine Gehölzpflanzung nach Vorgabe der Pflanzenliste I vorzunehmen. Im Randbereich des bebauten Gebietes ist eine ca. 10 m breite, dichte Gehölzpflanzung im Raster 1,5 x 1,5 m vorzusehen, die zum Schießbach hin in eine truppweise Bepflanzung (5 -7 Gehölze 100 m²) aufgelockert wird. Im Uferstreifen selbst (10 m breit von der Gewässermitte aus) sind nur noch Einzelbäume (vorwiegend Weiden und Erlen) anzupflanzen.

Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahmen sind in der 1. Pflanzperiode nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung anzulegen, sofern sie anderen erforderlichen Maßnahmen nicht entgegenstehen.

4.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Anlage eines naturnahen Versickerungsbecken mit vorgelagertem Dauerstaubereich einschließlich Wartungsweg zulässig.

B. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim.
Die Schutzbestimmungen der geplanten Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

2. Erdbebenzone
Die Gemarkung Ollheim 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 mit der Untergrundklasse T (T = Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentbecken.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. 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 hingewiesen.

3. Kampfmittelbeseitigung
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungs-behörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmung der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

5. Grundwasserverhältnisse
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtung" zu beachten.

6. Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath 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.

7. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
Zum Schutz von zu erwartenden, in der Feldflur brütenden Vogelarten muss der Baubeginn mit Abschieben des Oberbodens außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar des folgenden Jahres erfolgen. Nach der Baufeldräumung muss der Vorhabenträger gewährleisten, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

8. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der Gemeindeverwaltung, Fachgebiet III/1 – Gemeindeentwicklung, Rathausstraße 115, 53913 Swisttal-Ludendorf während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

PFLANZENLISTE: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Gehölzstreifen gemäß den Vorgaben des Landschaftsplans Nr. 4 „Meckenheim – Rheinbach – Swisttal"

Der Anteil an Baumarten im Gehölzstreifen beträgt 20%. Aus nachstehender Liste sind mindestens 5 Baumarten auszuwählen:

Bäume
Mindestpflanzqualität: Solitär-Bäume mit Stammumfang 18/20 cm, mit Drahtballen, 3 x verpflanzt

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzpappel	Populus nigra
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Flatterulme	Ulmus laevis
Weidenarten	Salix spec.
Schwarzerle	Alnus glutinosa

Sträucher
Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, mit Ballen, 125-150 cm Höhe

Deutscher Name	Botanischer Name
Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Verfahren

Plangrundlage

Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Katasterflurkarte des Rhein-Sieg-Kreises mit Stand vom __.__.____

Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89-UTM32

Es wird bescheinigt dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV entspricht.

....., den.....

.....
öffentlich bestellter Vermesser (ÖbVI)

Planverfasser/Planungsbüro

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
53881 Euskirchen

Euskirchen, den .....

.....
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath

Beschlüsse

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Swisttal hat in seiner Sitzung am __.__.____den Aufstellungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Swisttal, den .....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____.

Ort und Dauer des Beteiligungsverfahrens wurden am __.__.____ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom .....bis .....

Swisttal, den .....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung und Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Swisttal vom __.__.____zur Offenlage beschlossen worden.

Swisttal, den .....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich aus.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Swisttal, den .....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis .....

Swisttal, den .....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Swisttal hat in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) den Satzungsbeschluss gefasst.

Swisttal, den .....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Ausfertigungsvermerk
Diese Ausfertigung dieser Bebauungsplanänderung entspricht dem Offenlageexemplar mit eingearbeiteten Änderungen nach der Offenlage.
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung wird beurkundet.

Swisttal, den .....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Swisttal, den .....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

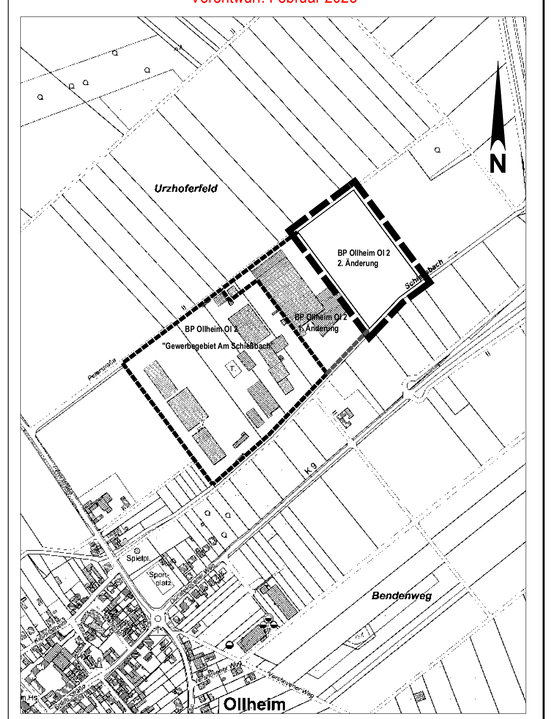
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S. 666 ff) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gemeinde Swisttal

Bebauungsplan Ollheim Ol 2 „Gewerbegebiet Am Schießbach"
2. Änderung und Erweiterung -

Vorentwurf: Februar 2023



Gemarkung Ollheim, Flur 2 M. 1: 5.000