I. Zeichnerische Festsetzungen

Legende

Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Flächen für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: Abwasser

Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25b BauGB

- öffentliche Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M)
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des geschützten Landschaftsbestandteils
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

II. Textliche Festsetzungen

A. Textliche Festsetzungen

1. Flächen für die Abwasserbeseitigung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen maximal 50 % der festgesetzten „Fläche für die Abwasserbeseitigung" versiegelt werden. Die restlichen Flächen sind mit mindestens 25 % als intensive Rasenfläche („Gebrauchsrasen–Trockenlagen Var. 2" Regel- Saatgut- Mischung (RSM) 2.2), mit mindestens 20 % als extensive Rasenfläche („Landschaftsrasen-Trockenlagen mit Kräutern" (RSM 7.2.2) herzustellen und mit mindestens 6 Einzelbäumen (dies entspricht einem Anteil von 5 %) gemäß der Pflanzliste I zu bepflanzen.

Auf der „Fläche für die Abwasserbeseitigung" sind Anlagen und Einrichtungen für Sport, Freizeit und Erholung sowie eine Trafostation zulässig.

Die Durchführung und die dauerhafte Pflege der angeführten Pflanzmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wesseling und den Entsorgungsbetrieben der Stadt Wesseling (EBW) gesichert.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Durchführung und die dauerhafte Pflege der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen Nr. 2.1 bis 2.4 wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wesseling und den Entsorgungsbetrieben der Stadt Wesseling (EBW) gesichert.

2.1 Für alle nachfolgenden Maßnahmen ist die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial verbindlich. Dies betrifft Gehölze, Sträucher und Saatgut. Die in den Pflanzlisten aufgeführten Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind in der mit „M" bezeichneten Fläche insgesamt mindestens 20 Bäume gemäß den Pflanzenlisten I und II im Verhältnis 3 zu 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PFLANZENLISTE I : Gehölzauswahl für die Anpflanzung von Bäumen	
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Hochstämme, o.B., Stammumfang 18/20 cm	
Deutscher Name	**Botanischer Name**
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Silberweide	*Salix alba*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Zerreiche	*Quercus cerris*
Vogelkirsche	*Prunus avium*

PFLANZENLISTE II : Gehölzauswahl für die Anpflanzung von Obstbäumen
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz ≥ 180 cm, Stammumfang 14/16 cm, ohne Ballen
Apfelbäume
Luxemburger Renette
Rheinischer Winterrambur
Rheinisches (rotes) Seidenhemdchen
Roter Bellefleur
Rote Sternrenette

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in der mit „M" bezeichneten Fläche eine mindestens 1.797 m² große Teilfläche als artenreiche Mähwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Einsaatmischung ist die Zusammenstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die gebietsheimische Herkunft nachzuweisen.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind in der mit „M" bezeichneten Fläche mehrere Teilbereiche in einer Gesamtflächengröße von mindestens 991 m² mit Strauchgehölzen der Pflanzenliste III zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PFLANZENLISTE III: Gehölzauswahl für die Anpflanzung von Sträuchern	
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, o.B., 100-125 cm Pflanzabstand: 1,00 m x 1,00 m	
Deutscher Name	**Botanischer Name**
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Korb- Weide	*Salix viminalis*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Schlehe	*Prunus spinosa*

2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten, bestehenden Gewässer mit ihren Uferbereichen zu erhalten.

B. Nachrichtliche Übernahme

1. Geschützter Landschaftsbestandteil „Dickopsbach mit Obstwiese" (LB 2.4-52)

Die im Landschaftsplan Nr. 8 (Rheinterrassen) in der Fassung der 11. Änderung vom 16.10.2018 enthaltenen Ge- und Verbote (Kapitel 2.4) sind zu beachten.

2. Richtfunk

Teile des Plangebietes werden von in Betrieb befindlichen Richtfunkverbindungen tangiert. Die Richtfunkverbindungen sind mit den dazugehörigen Schutzbereichen nach Lage und Höhe in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Innerhalb der Schutzbereiche der Richtfunkverbindungen sind weder Gebäude, noch Gebäudeteile sowie notwendige Bauhilfsmittel (wie zum Beispiel Baukräne) zulässig. Die Planung und Positionierung von Baukränen ist von der ausführenden Baufirma mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Rheinstraße 15, 14513 Teltow abzustimmen.

C. Hinweise

1. Störfall- Betriebsbereich i.S.d. Artikel 13 der Seveso- III- Richtlinie (RL 2012/18/EU)

Das Plangebiet liegt innerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände von Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso- III- Richtlinie (RL 2012/18/EU). Die angemessenen Abstände für Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG sind durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfallbetriebsbereichen unter dem Gesichtspunkt des Art.13 Seveso-III-Richtlinie/§ 50 BImSchG ermittelt worden (TÜV Nord Systems GmbH, Gutachten Fassung 12/2015).

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde 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.

3. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es wird auch auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe" verwiesen.

4. Artenschutz

Die nachfolgenden Regelungen basieren auf den in der Artenschutzprüfung II (ASP II) der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, festgelegten Maßnahmen zur Bauleitplanung „Notüberlauf Wiesenweg" vom 12.08.2022 (VM = Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, F = Maßnahmen Fledermäuse, V = Maßnahmen Vögel).

Die Durchführung bzw. dauerhafte Pflege der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen Nr. 4.1 bis 4.9 wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wesseling und den Entsorgungsbetrieben der Stadt Wesseling (EBW) gesichert.

4.1 Gehölzrodungen dürfen nicht in der Zeit zwischen 01.03. und 30.09. durchgeführt werden (VM1 in der ASP II).

4.2 Die Erdarbeiten und (Rück)bautätigkeiten dürfen nur in der Zeit zwischen 01.10 und 29.02. erfolgen. Eine Verlängerung der Bauzeit ist möglich, wenn die Bautätigkeit ohne zeitliche Unterbrechungen der Baustellgeräte innerhalb der Verlängerungszeit von mehr als 2 Wochen auf, so ist eine Fortsetzung der Bautätigkeiten nur nach Freigabe durch eine fachkundige Person zulässig. Ein vorgezogener Baubeginn ist ab 01.08. möglich, wenn eine Freigabe durch eine fachkundige Person im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt (VM2 in der ASP II).

4.3 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Walnussbäume sind einschließlich ihres jeweiligen Kronentraufbereiches und zzgl. einer Sicherheitszugabe von 2 m um den jeweiligen Kronentraufbereich während der gesamten Bauzeit mit einem ortsfesten Zaun von mindestens 2 m Höhe zu sichern. Die o.g. Bereiche dürfen nicht befahren werden. Außerdem dürfen hier keinerlei Material gelagert und keine Maschinen abgestellt werden (VM3 in der ASP II).

4.4 Der bereits im Plangebiet vorhandene, mobile Amphibienschutzzaun ist bis zum Ende der Bauzeit fachgerecht zu erhalten (VM4 in der ASP II).

Hinweis: Die Maßnahme VM5 wurde bereits umgesetzt und liegt außerhalb des Plangebietes.

4.5 Vor Baubeginn sind ein zum Erhalt festgesetzter Walnussbaum (siehe Abbildung 15 der ASP II) und die angrenzende Strauchhecke (siehe Abbildung 16 der ASP II) von einer fachkundigen Person dahingehend zu kontrollieren, dass dort vorkommende Nester nicht bebrütet werden (VM 6 in der ASP II).

4.6 Vor dem Abbruch des Zugangshäuschens über dem Bunker, des Pferdestalles und der Steinhütte muss eine ökologische Baubegleitung bzgl. Fledermausvorkommen von einer fachkundigen Person durchgeführt werden (VM7 der ASP II).

4.7 Vor der Fällung von Gehölzen sind an geeigneten Bäumen im Plangebiet mindestens 10 Spaltenkästen (z.B. FSPK (Hasselfeldt)) für Fledermäuse durch eine fachkundige Person anzubringen und dauerhaft zu pflegen. Die Maßnahme wurde bereits durchgeführt (F1 in der ASP II).

4.8 Bei der Errichtung der geplanten Plattform über dem Bunker soll der Zugang für Fledermäuse zur Bunkeranlage mit günstigen An- und Abflugmöglichkeiten sowie Hangmöglichkeiten unterschiedlicher Temperatur- und Hangeigenschaften geschaffen werden (F2 in der ASP II).

4.9 Im Plangebiet sind mindestens 30 Nistnöhlen für Stare und Feldsperlinge (mindestens je 10 z.B. des Typs Schwegler Typ 3S Durchmesser 45 mm, Typ 3 SV Durchmesser 45 mm, Typ 3 SV Durchmesser 34 mm) von einer fachkundigen Person anzubringen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind auch zwingend die in der Abbildung 12 der ASP II benannten Bäume zu berücksichtigen. Die Maßnahme wurde bereits durchgeführt (V3 und V4 in der ASP II).

5. Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde sowie der unteren Wasserbehörde

5.1 Überflutungsereignisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein- Erft- Kreises zeitnah und vor der erneuten Freigabe der Fläche für die Öffentlichkeit mitzuteilen. Dabei ist der Umfang der Überschwemmungen einschließlich der überfluteten Bereiche zu benennen.

5.2 Der Oberboden ist vor Beginn der Nutzung von Bau- oder Betriebsflächen abzutragen und separat zu lagern (Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915).

5.3 Das Einwirken auf einen nassen Boden führt zu Verdichtungen. Daher ist der Abtrag von Boden nur in trockenen Perioden und bei ausreichend abgetrockneten Oberboden vorzunehmen (flexible Zeitplanung).

5.4 Vermeidung von Staunässe im Untergrund des Bodendepots (z.B. Mulden vermeiden).

5.5 Lockere Schüttung der Bodendepots und Aufschütten nur in trockenem Zustand.

5.6 Schütthöhe für das Oberbodendepot von maximal 2 Meter (DIN 19731). Unterbodendepot mit max. Schütthöhe von 4 Meter.

5.7 Das gesamte Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG).

6. Hinweise des Gesundheitsamtes

6.1 Die Flutung der Fläche ist dem Gesundheitsamt des Rhein- Erft- Kreises anzuzeigen.

6.2 Für die Reinigung der Fläche ist eine Verfahrensanweisung zu erstellen, die mit dem Gesundheitsamt des Rhein- Erft- Kreises abzustimmen ist.

6.3 In einem "Feldversuch" ist auf einer Referenzfläche der Umfang der erforderlichen mikrobiologischen und chemischen Untersuchungen zu ermitteln, der für eine Freigabe erforderlich ist. Darüber hinaus ist der Zeitraum zwischen Flutung und Beprobung festzulegen.

6.4 Die Freigabe der Fläche bedarf der Zustimmung des Gesundheitsamtes des Rhein-Erft- Kreises. Grundlage der Freigabe sind die im o.g. "Feldversuch" ermittelten mikrobiologischen und chemischen Untersuchungen und die Ergebnisse der prospektiven hygienisch- medizinischen Risikoabschätzung zum Projekt Mischwasser-Notüberlauf Wiesenweg/Thelens Wiese vom 28.02.2016 (aktualisiert am 27.06.2022) sowie das Ergebnis der Beprobung/Untersuchung nach einem Flutungsereignis.

6.5 Bis zur Freigabe der Fläche ist der Zugang durch Dritte sicher zu unterbinden

6.6 Im Bedarfsfall sind geruchsmindernde Maßnahmen nach einer Flutung zu treffen.

6.7 Zur weiteren Abschätzung des gesundheitlichen Risikos sind zusätzlich mikrobiologische und chemische Untersuchungen des Mischwassers aus dem Kanalsystem in Abhängigkeit von unterschiedlichen Witterungseinflüssen durchzuführen.

6.8 Die mikrobielle Beschaffenheit des Bodens ist zu untersuchen, um Referenzwerte zu erhalten, die nach einem Abschlag den Ausgangszustand widerspiegeln.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 23.05.2017 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 24.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesseling, den ___.___.____
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gunnar Ohndorf
Erster Beigeordneter

Offenlegebeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 20.09.2022 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes, mit Begründung, für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Wesseling, den ___.___.____
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gunnar Ohndorf
Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Stadt Wesseling am 26.04.2023 als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Wesseling, den ___.___.____
Der Bürgermeister

Ralph Mancke

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 03.07.2018 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Darlegung der Planung erfolgte vom 13.08.2018 bis einschließlich 14.09.2018, die Eröffnung am 08.09.2018 Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 08.08.2018 im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.

Wesseling, den ___.___.____
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gunnar Ohndorf
Erster Beigeordneter

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2022 bis 11.11.2022 öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am 30.09.2022 im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.

Wesseling, den ___.___.____
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gunnar Ohndorf
Erster Beigeordneter

Bekanntmachung/Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB sind am ___.___.____ im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan trat am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Wesseling, den ___.___.____
Der Bürgermeister

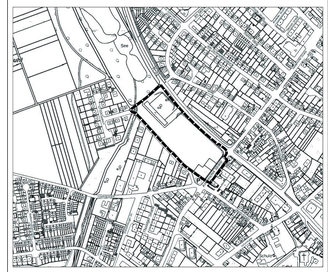
Ralph Mancke

Die Planunterlage entspricht der digitalen Liegenschaftskarte, Stand: 12.11.2018

Wesseling, den ___.___.____

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
   In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
   In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Planzeichenverordnung (PlanV) '90
   Vom 18.12.1990 (BGBl., 1991 I S. 58, BGBl. III 213 - 1 - 6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
   In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1066)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
   In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)



Übersichtskarte — Maßstab 1:5000

Stadt Wesseling
__. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 2/130 "Notüberlauf Wiesenweg"

Gemarkung Keldenich, Flur 3 und 4 — Maßstab1:500

Für die städtebauliche Planung:

Entwurfsverfasser
H+B Stadtplanung
Bonte und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Venloer Straße 7-9
50674 Köln
Tel. 0221 952 686 33 Fax 0221 699 941 32
post@hb-stadtplanung.de

Dezernat III – Bereich 61 / Stadtplanung Wesseling, den ___.___.____ Köln, den ___.___.____