

Bebauungsplan Nr. 1/143 **"Innerer Planungsbereich - Vorgebirgsstraße"**

gemäß § 9 Absatz 2c Baugesetzbuch (BauGB)

Textliche Festsetzungen

Entwurf

Erstellt durch die Stadt Wesseling
61/Amt für Stadtentwicklung

Stand: Januar 2024

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung „Stufe 1“

Gemäß § 9 Abs. 2c BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches nur die Nutzungen der Stufe 1 (siehe Tabelle: Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger bzw. nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie) gemäß dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 2019 (Schlussbericht StEK 2019, vom Rat beschlossen am 09.07.2019) zulässig.

Tabelle: Typisierung und Einstufung schutzbedürftiger bzw. nicht schutzbedürftiger Nutzungen i.S.d. Seveso-III-Richtlinie / Ausschnitt Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie 2019, Tabelle 2, S. 47 (Schlussbericht StEK 2019, vom Rat beschlossen am 09.07.2019)	
	Stufe 1 kein Schutzstatus i.S.d. Seveso-III-Richtlinie
Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> - Umbauten im Bestand bei schutzbedürftigen Nutzungen (Instandhaltung, Modernisierung) unter Beibehaltung der bestehenden, baurechtlich genehmigten Wohneinheiten bzw. Nutzungsfrequenzen - Betriebsgebundene Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 - Gewerbe-/Büro-/Infrastrukturnutzungen mit betriebsbezogenem und klar abgrenzbarem Personenaufkommen (z.B. Geschäftspartner, Kunden mit Terminvereinbarung)
Wohn- bzw. Baugebiete und öffentlich genutzte Gebiete	
Öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen	
Verkehrswege	<ul style="list-style-type: none"> - Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit geringer Verkehrsfrequenz (≤ 10.000 PKW/24 Stunden) - Schienenwege mit Personenbeförderung mit geringer Verkehrsfrequenz (≤ 50 Personenzüge/24 Stunden)

B. HINWEISE

Anwendungsbereich der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU)

Das Plangebiet liegt innerhalb gutachterlich ermittelter Sicherheitsabstände von Störfall-Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU).

Die angemessenen Sicherheitsabstände wurden durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wesseling unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13) ermittelt (TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Fassung 12/2015).

Mit der BImSch-Genehmigung zu der „Nordtrasse“ der Firma Shell Deutschland GmbH AZ: 53.0065/16/9.2.1/Od/Ru der Bezirksregierung Köln vom 11.11.2016 wurde der angemessene Sicherheitsabstand nachträglich erweitert.

Artenschutz

Rodungs- und Fällungsarbeiten dürfen außerhalb der Vogelbrutzeit nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 01.03. des folgenden Jahres erfolgen.

Baumschutzsatzung

Die Stadt Wesseling hat am 26.02.2022 eine neue Baumschutzsatzung erlassen und damit die ursprüngliche Fassung aus 2016 abgelöst. Am 01.01.2023 ist ergänzend die 2. Änderungssatzung zur Satzung zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes der Stadt Wesseling in Kraft getreten. Die Baumschutzsatzung ist entsprechend zu beachten.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Bodenversiegelung

Nach § 1a BauGB und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und andere Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können während der üblichen Öffnungszeiten beim Amt 61/Stadtentwicklung im Neuen Rathaus, 3. Etage, Alfons-Müller-Platz, 50389 Wesseling eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN-Vorschriften besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

Erdbebenzone

Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Wesseling, Gemarkung Wesseling und ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Kampfmittelfunde

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Planungsrechtliche Rahmenvorgaben

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1/143 um einen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2c BauGB handelt, der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung umfasst, ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/143 zu beurteilen. Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Vorhaben (z.B. im Hinblick auf das Maß der

baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche) ergeben sich ausschließlich aus § 34 BauGB.

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins (§78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Überschwemmungsgebiet HQ extrem)

Überflutungsnachweis

Gemäß § 15 (1) c) Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wesseling ist bei Neuplanungen und Umbau von Grundstücken mit über 800 m² abflusswirksamer Fläche ein Überflutungsnachweis DIN 1986-100 vorzulegen. Dieser kann jedoch auch in Einzelfällen bei Grundstücken mit einer kleineren abflusswirksamen Fläche gefordert werden.

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Wasserwirtschaft

Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer ist nach §§ 8, 9 und 10 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu stellen.