Gemeinde Weilerswist

Ortsteil Weilerswist

Bebauungsplan Nr. 75

"Fahrradstation"

Textteil

zur Offenlage
gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

(Bebauungsplan der Innenentwicklung im
beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Stand: 4. Mai 2023

Stadtplanung Pütz
53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Fahrradstation" sind zulässig:
- Fahrradparkhaus zum Abstellen von Fahrrädern,
- Reparatur- und Wartungswerkstatt für Fahrräder,
- Verleihstation für Fahrräder und Zubehör.

Die Zulässigkeit bezieht sich auch auf die Nutzung durch E-Bikes und Pedelecs.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

2.2 Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe ist als maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Meter (m) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 8,0 m über dem festgelegten Bezugspunkt festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist bei geneigten Dächern der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Bezugspunkt:
Der festgelegte Bezugspunkt (Kanaldeckel = 122,28 ü. NHN) liegt im Bereich der Bahnhofsallee. Siehe hierzu in der Planzeichnung.

B KENNZEICHNUNG
(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zu DIN 4149.
In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

C HINWEISE

1. Archäologische Funde
Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) und hier insbesondere auf die §§ 15 und 16 DSchG hingewiesen. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu

erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Artenschutz

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Winterhalbjahr in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen.

3. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich insgesamt im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabensgebiet 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.

4. Bodenveränderungen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

5. DIN-Normen

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

6. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden und/oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland bei der Bez.Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221-2292595 zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) ist das *Merkblatt für Baugrundeingriffe* auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal (DN 300) in der Bahnhofsallee einzuleiten.

8. Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim.
Es wird darauf hingewiesen, dass bereits auf Grund des Verfahrensstandes zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes eine Sperrwirkung für die Durchführung verschiedener Handlungen und Maßnahmen besteht.