Gemeinde Weilerswist

Ortsteil Derkum-Hausweiler

Bebauungsplan Nr. 130

"Derkum – Hausweiler, östl. der Euskirchener Straße"

- 1. Änderung

Textteil

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

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

Stand: 3. Mai 2023

Stadtplanung Pütz
53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Das Sondergebiet "Kleinflächiger Lebensmittelmarkt" dient vorwiegend der Unterbringung nicht großflächiger Lebensmittelmärkte.

1.2 Zulässig sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von mind. 600 m² bis max. 800 m². Der Anteil folgender nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente gemäß der "Sortimentsliste der Gemeinde Weilerswist" muss mind. 90 % der Verkaufsfläche betragen:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabak- und Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- Pharmazeutische Artikel
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen

Der Verkauf sonstiger Sortimente ist nur als Rand- bzw. Nebensortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.3 Bis zu einer Nutzfläche von insgesamt max. 60 m² können Speisewirtschaften in Form von Cafés und/oder Bistros ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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 maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird bestimmt durch die Gebäudehöhe (GH) über dem Bezugspunkt (BZP) 1.
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. Überschreitungen der Gebäudehöhe (GH) durch technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten) sowie durch Anlagen zur Gewinnung von Solar- und Photovoltaikenergie um max. 1,5 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Aufbauten und Anlagen allseitig um mind. 1,5 m hinter die Außenwände des obersten Geschosses zurückspringen.

3. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen" (St/Na) zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Nebenanlagen" (Na) zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist nach Maßgabe der entsprechenden zeichnerischen Festsetzung eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m, bezogen auf den höchsten Punkt der festgesetzten "Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen" (St/Na), zu errichten.

Die Schallschutzwand ist hoch absorbierend (Schallabsorption DL_a > 8 dB entsprechend Gruppe A3 der ZTV-Lsw06, Tabelle 1) mit einem Schalldämm-Maß $DL_R \geq 24$ dB (entsprechend Gruppe B3 der DIN EN 1793-2, Tabelle A1) auszuführen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

5.1 M 1 - Anpflanzen von Bäumen
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der Markierung "M 1" sind insgesamt 8 kleinkronige Laubbäume der nachfolgenden Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste, kleinkronige Laubbäume 18/20 cm:

Acer campestre `Huibers Elegant´	Feldahorn
Carpinus betulus `Frans Fontaine´	Säulen-Hainbuche

5.2 M 2 – Bepflanzung mit Bodendeckern
Die zeichnerisch festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der Markierung "M 2" sind insgesamt mit Bodendeckern der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste Bodendecker:

Euonymus fortunei `Coloratus´	Kletter-Spindelstrauch	Strauch 20/30 cm
Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut	Strauch 15/20 cm
Lonicera nitida `Maigrün´	Heckenkirsche	Strauch 20/30 cm

5.3 M 3 – Bepflanzung der Schallschutzwand
Die nach Maßgabe von Nr. A 4. zu errichtende Schallschutzwand ist beidseitig und flächendeckend mit Selbstklimmern der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste Selbstklimmer:

Euonymus fortunei var. radicans	Kletter-Spindelstrauch	30/40 cm
Hedera helix	Efeu	60/80 cm
Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii´	Wilder Wein	60/100 cm
Parthenocissus tricuspidata `Vetchii´	Wilder Wein	60/100 cm

5.4 Ausschluss von Metalldächern
Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

B KENNZEICHNUNG

(§ 9 Abs. 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. Baugrundverhältnisse

Im Bereich des Plangebietes stehen Sande und Kiese der Jüngeren Hauptterrasse (Quartär) an, die von Löss und Löss Lehm überdeckt werden. Der Geologische Dienst NRW empfiehlt daher, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Die Bezirksregierung Arnsberg weist daraufhin, dass sich das Plangebiet insgesamt im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohletagebau befindet. 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.

3. Bodenschutz

Für die Einrichtung von Baustellenflächen ist die Inanspruchnahme von Flächen, die gemäß der Planung als unversiegelte Flächen erhalten werden sollen, auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden. Der anstehende Boden ist vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen gemäß DIN 18915 fachgerecht abzuschieben und zwischenzulagern.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach tiefgründiger Lockerung des Unterbodens in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und muss fachgerecht wiederverwendet bzw. deponiert werden.

4. DIN-Normen und sonstige private Regelwerke

DIN-Normen 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 Weilerswist, Fachbereich Planen und Bauen, Bonner Straße 29, 53919 Weilerswist, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Normen können zudem über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

5. Immissionen / Emissionen

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hin.

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 unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen wird in einer zentralen Versickerungsanlage östlich des Plangebietes am "Schneppenheimer Weg" zur Versickerung gebracht.
Das belastete Niederschlagswasser der Stellplatzanlage wird dem bestehenden Mischwasserkanal in der Euskirchener Straße zugeführt.
Darüber hinaus wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

8. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit der Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östlich der Euskirchener Straße" treten Teile des Bebauungsplanes Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östlich der Euskirchener Straße", betreffend den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 130 "Derkum-Hausweiler, östlich der Euskirchener Straße", außer Kraft.