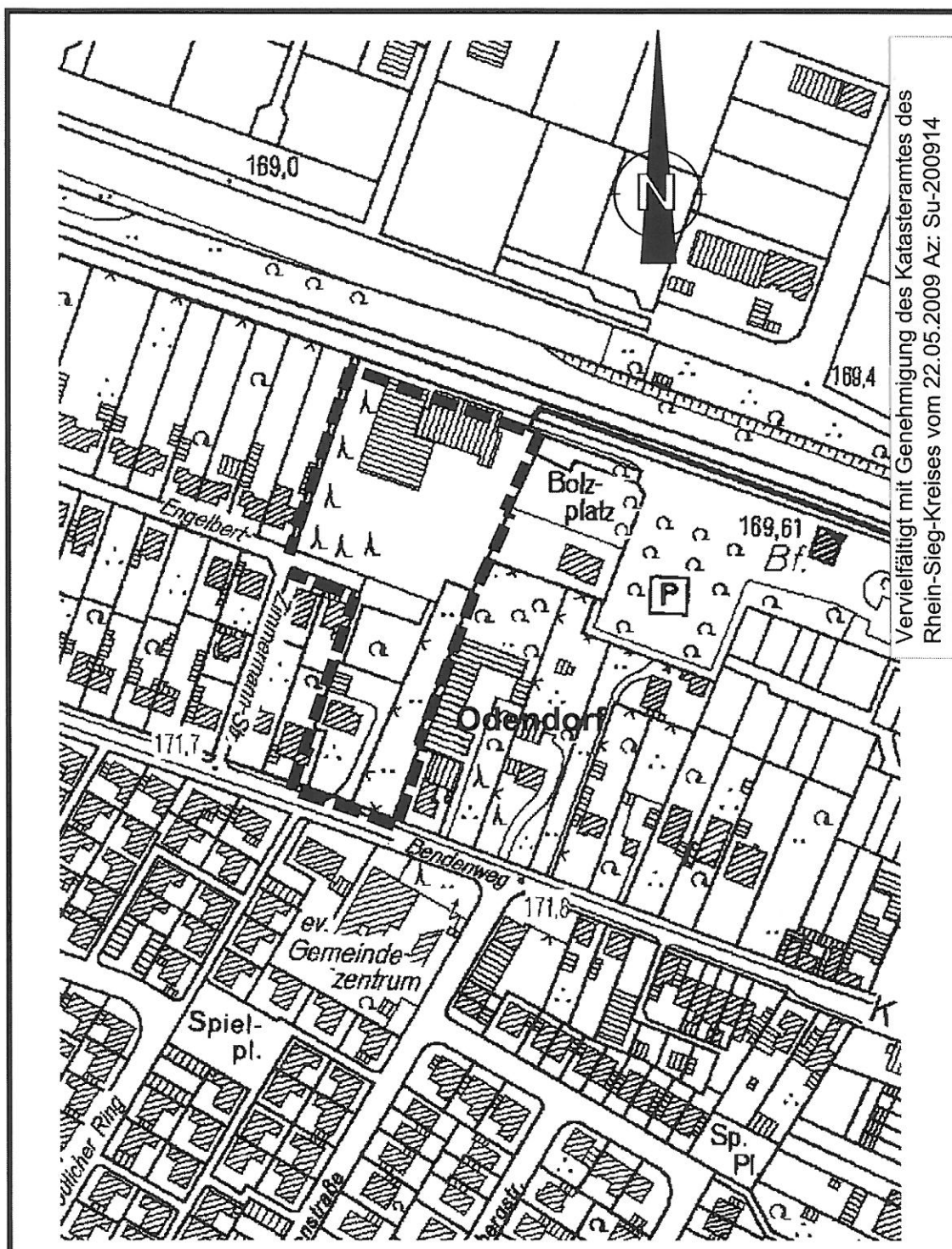




Gemeinde Swisttal

Bebauungsplan Odendorf Od 11 "Auf der Hüll"

3. Änderung

Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich

M. 1: 2.500

Gemeinde Swisttal

Bebauungsplan Odendorf Od 11

„Auf der Hüll“

3. Änderung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
--

Begründung

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 ~~des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)~~ des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert ~~durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 1548),~~ Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1.2 Verfahren

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 11 wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die vorliegende Planung erfordert gem. § 13a Abs. 1 BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls, da die Größe der zulässigen Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm bei weitem nicht erreicht.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden. Gem. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Rat der Gemeinde Swisttal hat am 13.04.2011 den Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 11 gefasst. Weiterhin wurde der Beschluss zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gefasst.

Erneute Beteiligung § 4 a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Od 11, die in der Zeit vom 25.03.2013 bis einschließlich 24.04.2013 stattgefunden hat, sind Stellungnahmen von der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen worden.

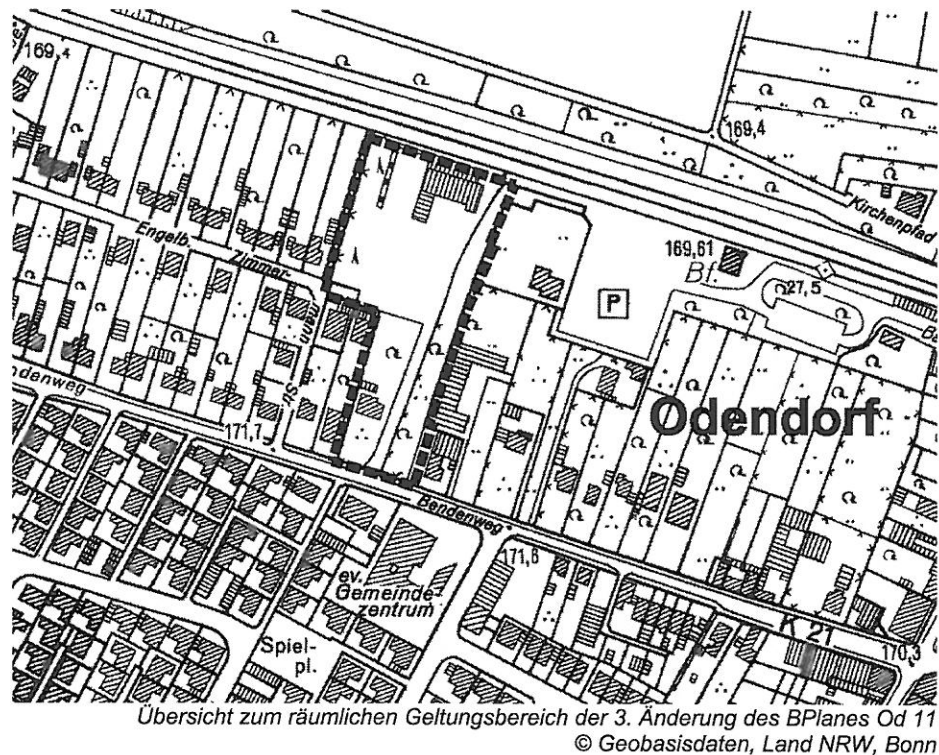
Aufgrund einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wird die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 26/10 in Richtung Norden erweitert. Zu den Grundstücksgrenzen wird ein Abstand von 3 m berücksichtigt. Die Erschließung einer dann möglichen rückwärtigen Bebauung soll vom Bendenweg aus erfolgen.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich noch Anpassungen in Form der Übernahme von Hinweisen.

Aufgrund der Änderung der zeichnerischen Darstellung sowie Überarbeitung der Begründung einschließlich der Anpassung der textlichen Festsetzungen und Übernahme von Hinweisen aus der Behördenbeteiligung wurde vom Planungs-Verkehrs- und Umweltschutzausschuss des Rates der Gemeinde Swisttal am 11.07.2013 beschlossen den Bebauungsplan Odendorf Od 11, 3. Änderung erneut auszulegen. Mit der erneuten Offenlage wird bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und dass die Dauer der Auslegung sowie die Frist zur Abgabe der Stellungnahme auf die Dauer von zwei Wochen verkürzt wird.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Odendorf, südlich der Bahnlinie Euskirchen-Bonn und wird im Norden von der Bahnlinie, im Westen durch den Fußweg in der Verlängerung der Engelbert-Zimmermann-Straße und im Süden durch den Bendenweg begrenzt. Die östliche Grenze bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Odendorf Od 17 „Bahnhofsumfeld“ bzw. die östliche Grenze des Flurstücks 26/10. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Odendorf, Flur 18, Flurstück Nr. 104, 50, 51, 105, 53, 135, 136, 126, 127 und Flur 17, Flurstück Nr. 26/10 sowie Nr. 54 (tlw.). Ein Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 11 „Auf der Hüll“, in dem der Änderungsbereich schwarz umrandet kenntlich gemacht ist, ist beigegefügt. Die Bebauungsplanänderung hat zum Ziel, die Erschließung der unbebauten Flächen zu verändern und diese große Grundstücksfläche einer geänderten baulichen Nutzung zuzuführen.



3.0 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Swisttal stellt für das Areal des Bahnhofs Odendorf und sein unmittelbares Umfeld den Bebauungsplan Odendorf Od 17 „Bahnhofsumfeld“ auf. Der Bebauungsplan Odendorf Od 17 überlagert zum Teil Flächen des Bebauungsplanes Odendorf Od 11 „Auf der Hüll“.

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 11 umfasst im Wesentlichen die Eigentumsflächen einer Erbengemeinschaft. Diese hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Odendorf Od 17 angeregt, einen der nach Westen weisenden geplanten Stichwege, zwischen den Baufenstern WA 1 und WA 2 von 4,0 m auf 4,75 m aufzuweiten, um dadurch die angrenzenden Flächen im Änderungsbereich verkehrsmäßig erschließen zu können.

Die im Ursprungsplan Odendorf Od 11 geplante Erschließung mit Wendeanlage vom Bendenweg soll dafür entfallen. Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss des Rates der Gemeinde Swisttal hat dieser Anregung zugestimmt, unter der Voraussetzung, dass das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 11 durchgeführt und mit den Eigentümern vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Odendorf Od 17 ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 11 „Auf der Hüll“ wurde auf Antrag der Eigentümergemeinschaft bereits am 09.09.2008 durch den Rat der Gemeinde gefasst; dann aber zunächst nicht weiter verfolgt.

Ziel der nunmehr vorliegenden Bauleitplanung ist es unter den vorgenannten Rahmenbedingungen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 11

unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Odendorf Od 17 weiterzuführen.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da durch die Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch werden im Änderungsbereich keine Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die eine Größe von 20.000 qm erreichen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d. h. unter anderem, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann und dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

4.0 Rahmenbedingungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt – Bonn / Rhein-Sieg –.

Im gültigen Regionalplan ist Odendorf als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die Bahnstrecke ist im Regionalplan als „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal stellt für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 11 „Wohnbaufläche“ dar.

4.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Odendorf Od 11 „Auf der Hüll“ ist seit dem 19.09.1997 rechtskräftig.

In diesem Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zulässig ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise entlang der Bahnlinie bis zur Verlängerung der Engelbert-Zimmermann-Straße. Südlich dieses Bereiches ist eine offene Bauweise mit einer zweigeschossigen Bebauung (nicht zwingend) festgesetzt.

Die Erschließung der Bauflächen ist vom Bendenweg ausgehend in Richtung Norden festgesetzt und umfasst eine Straßenverkehrsfläche von 5,5 m Breite einschließlich Wendeanlage und Stellplätze.

4.4 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich ist nicht von einem Landschaftsplan erfasst.

5.0 Inhalt der 3. Änderung

5.1 Art- und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Änderungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet wird, entsprechend dem Ursprungsplan, beibehalten.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Ursprungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die im Änderungsbereich vorgesehenen Baugrundstücke werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8, entsprechend den in der Baunutzungsverordnung geregelten Obergrenzen festgesetzt.

Für den gesamten Änderungsbereich wird eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zugelassen.

In Ergänzung zur Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird eine Höhenbegrenzung getroffen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Baukörper zu erzielen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt beschränkt:

- Bei eingeschossigen Gebäuden sind eine Traufhöhe von max. 4,00 m und eine Firsthöhe von max. 7,50 m zulässig.
- Bei zweigeschossigen Gebäuden sind eine Traufhöhe von max. 6,80 m und eine Firsthöhe von max. 10,30 m zulässig.
- Bei Doppelhäusern sind die Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude anzupassen.
- In den Baugebieten können höhere Traufhöhen zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprung gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen.
- Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere natürliche Geländeoberkante (das an den Gebäudeeckpunkten gebildete arithmetische Mittel) festgesetzt, da im Änderungsbereich keine öffentlichen Verkehrsflächen geplant sind und das Gelände fast eben ist.
- Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Dachunterkante und dem Bezugspunkt festgesetzt.

5.2 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt.

Für den gesamten Bereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die Überschreitung rückwärtiger gartenseitiger Baugrenzen ist durch Gebäudeteile um bis zu 2 m zulässig, wenn diese nicht breiter sind als 40 % der Gebäudebreite, maximal jedoch 5 m und wenn ein Abstand von mindestens 6 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze verbleibt.

5.3 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

In dem Baugebiet werden Stellplätze und Garagen allgemein zugelassen soweit sie in den überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für

Garagen und Stellplätze liegen oder als so genannte Grenzgarage errichtet werden.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis maximal 30 m³ umbauter Raum.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes werden grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung, Erhaltung, Pflege von Einzelbäumen (je angefangene 400 qm Grundstücksfläche / 1 Baum) und zur Befestigung der Zufahrten getroffen. Bei Baumverlust ist ein entsprechender Ersatz zu pflanzen.

Zudem wird eine kleine öffentliche Grünfläche im Nordosten des Gebietes festgesetzt, um einen vom Bahnhof kommenden bis zur Engelbert-Zimmermann-Straße durchgängigen Fuß- und Radweg zu ermöglichen. Diese Fläche wird von der Gemeinde, für die Anlage dieses Weges, erworben.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan werden gemäß der Bauordnung (BauO NRW) örtliche Bauvorschriften in Form von Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Diese orientieren sich an den Festsetzungen der Bebauungspläne Odendorf Od 12 „Bendenweg West“ und Odendorf Od 17 „Bahnhofsumfeld“, um insgesamt eine harmonische Gestaltung der Baugebiete zu erreichen.

6.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

Die wegemäßige Erschließung der Gebiete WA 1 und WA 2 erfolgt über einen Privatweg in Verlängerung einer im Bebauungsplan Odendorf Od 17 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

Die südliche Grenze des Änderungsbereichs wird durch den Bendenweg gebildet, der auch die südlichen bzw. südöstlichen Bauflächen erschließt.

In Verlängerung der Engelbert-Zimmermann-Straße ist zudem eine private Zufahrt vorhanden.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die zuständigen Versorgungsträger.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser soll über das neu zu erstellende Kanalnetz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Odendorf Od 17 erfolgen.

Die Gemeinde Swisttal beabsichtigt zudem einen Verbindungskanal (Überlaufkanal) von der Engelbert-Zimmermann-Straße zu dem Kanalnetz im Bebauungsplangebiet Odendorf Od 17 über die Flächen der Flurstücke Gemarkung Odendorf, Flur 18, Flurstücke 51, 53, 105 und 135 und Flur 17 Flurstück 54 zu verlegen. An diesen Kanal können auch die neuen Bauflächen angeschlossen werden.

Die Sicherung der Leitungstrasse erfolgt über ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Swisttal und der Versorgungsträger. Das Leitungsrecht wird überlagert durch die Festsetzung Privatweg, um auch die wegemäßige Erschließung eindeutig zu definieren.

Entlang der Bahntrasse zur Engelbert-Zimmermann-Straße ist eine Fußwegeverbindung vorhanden, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Odendorf Od 17 planungsrechtlich gesichert wird. Um zwischen dem Bauwerk der geplanten Unterführung und der Wegeanbindung ausreichend Platz für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen, wird im Nordosten des Plangebietes eine Verbindung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt analog zum Bebauungsplan Odendorf Od 17 als öffentliche Grünfläche. In die textlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass innerhalb dieser Grünfläche ein Fuß- und Radweg angelegt werden soll.

7.0 Immissionsschutz

7.1 Verkehrslärm (Bahnlinie)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Odendorf Od 17 „Bahnhofs-umfeld“ wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Dipl.-Ing. Peter Buchholz aus Hagen im Jahr 2010 ein Immissionsschutzgutachten erstellt, welches die Immissionsbelastung für die geplanten Wohn- und Mischgebiete ermittelt sowie schalltechnische Maßnahmen aufzeigt.

Da die Plangebiete Od 11 und Od 17 aneinander grenzen und das Gutachten den Änderungsbereich weitgehend mit abdeckt, können die Ergebnisse des Gutachtens auf die 3. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 11 „Auf der Hüll“ übertragen werden.

Für den Änderungsbereich sind als Lärmquelle die Verkehrsgerausche durch den Bahnverkehr relevant.

Zum Schutz von Wohn- und Büroräumen vor diesem Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Der nördliche Bereich des Änderungsgebietes wird gegliedert in Lärmpegelbereich (LPB) I bis III.

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Unterrichtsräume, Büro- und Praxisräume, Besprechungsräume u.ä.) sind entsprechend der in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Lärmpegelbereiche die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach Tabelle 8 der DIN 4109 nachzuweisen. Für die von den maßgeblichen Geräuschquellen (Schiene) abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel gegenüber dem maßgeblichen Außenlärmpegel der direkt zur Lärmquelle gerichteten Gebäudeseite ohne weiteren Nachweis um 5 dB(A) abgemindert werden. Für weitergehende Abminderungen der maßgeblichen Außenlärmpegel ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz (Luftschalldämmung der Außenbauteile):

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die –Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Immissionsort	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit in dB(A)	Erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße ($R'_{w, res}$) des Außenbauteils in dB	
			Wohnräume	Büroräume
WA 1	III	61 - 65	35	30
WA 2	II	56 – 60	30	30
WA 3	I	≤ 55	30	-

Bei den festgesetzten Lärmpegelbereichen I und II in den Gebieten WA 3 und WA 2 werden keine weitergehenden Anforderungen an die Außenbauteile erforderlich, da die Anforderungen bei Neubauten aufgrund der vorgeschriebenen Bauausführungen (Wärmeschutz) bereits erfüllt werden.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III im WA 1 ist für die Dächer ausgebauter Dachgeschosse ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w, res} \geq 40$ dB nachzuweisen.

7.2 Schwingungs- und Erschütterungsimmissionen

Von dem Bahnbetrieb gehen neben der Beeinträchtigung durch Lärm auch Erschütterungen aus. Erschütterungsimmissionen sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen. Die Erschütterungen können in dem Geländestreifen parallel zur Bahnstrecke auftreten und in ihren Auswirkungen die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 betreffen. In diesen Gebieten kann es erforderlich werden Schutzvorkehrungen vor Erschütterungen zu treffen, weshalb dort ein Baugenehmigungsverfahren gem. BauO NRW durchzuführen ist. Vor Erteilung der Genehmigung ist zu prüfen, ob und ggf. welche relevanten Schutzmaßnahmen an den beantragten Gebäuden zu treffen sind.

8.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Da das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wird, ist ein gesonderter Umweltbericht gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

8.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Od 11 „Auf der Hüll“ sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen zu erwarten. Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz unter Punkt 7 wird hingewiesen.

8.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich war bzw. ist bereits weitgehend baulich genutzt. Schutzgebiete bzw. Flächen oder Objekte mit Schutzkategorien gemäß Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) werden weder in Anspruch genommen noch sind Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es liegen keine Kenntnisse über planungsrelevante Arten vor. Durch die heute schon vorhandene Versiegelung sowie das Vorhandensein von geringerwertigen Biotoptypen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

8.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als nicht erheblich einzustufen, da der überwiegende Teil des Plangebietes bereits baulich genutzt ist bzw. war. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird daher im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht erstellt.

8.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Ludendorf/Heimerzheim. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzzonenvorordnung sind bei einer Bebauung des Gebietes zu beachten, so dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Nähr- und Schadstoffeinträge nicht zu erwarten ist.

8.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen. Auf das Verhalten beim Auffinden von Hinweisen auf Bodendenkmäler wird in den Verfahrensunterlagen hingewiesen.

8.6 Arten- und Biotopschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Die geschützten Arten liegen für viele Bundesländer in Form einer allgemein zugängigen Datenbank vor. Das Informationssystem des Landesamtes für Natur,

Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen, weist für das Plangebiet keinen besonderen Schutzstatus aus.

Augrund der vorhandenen Nutzungen und der innerörtlichen Lage wird davon ausgegangen, dass eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls sind die Belange des Artenschutzes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

9.0 Städtebauliche Kennziffern

Gesamtgröße des Änderungsbereiches	10.200 qm
Privatstraße /Fußweganbindung	435 qm
Allgemeine Wohngebiete	9.765 qm

10.0 Kennzeichnungen und Hinweise

10.1. Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Swisttal-Ludendorf/Heimerzheim.

10.2 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

10.3 Erdbebenzone

Das Plangebiet 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 1 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund).

Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

10.4. Bodenverunreinigungen / Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter wasserundurchlässigen Flächen zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

10.5 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind bei Flächen die zukünftig in Anspruch genommen werden sollen, zu überprüfen.

10.6. DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde 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, Zimmer 37, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

10.7 Bahnanlage

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter sind ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussung und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (Schallschutz) sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurück zuschneiden bzw. zu entfernen.

10.8 Bergbau und Energie

Das Plangebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder.

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nicht betroffen. Jedoch liegt das Plangebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen, die eine zukünftige Auswirkung (Änderungen der Grundwasserflurabstände / Möglichkeit von Bodenbewegungen) nicht ausschließen.

Aufgestellt: Planungsbüro Ursula Lanzerath, Euskirchen
21. März 2013
ergänzt: 27. August 2013

Planungsbüro Dipl.-Ing. U. Lanzerath
Euskirchen

Anerkannt: Swisttal, den

(Kalkbrenner)
Beigeordnete

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Odendorf Od 11 „Auf der Hüll“,

3. Änderung

Gemeinde Swisttal

Planungsstand: erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Für den gesamten Änderungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet – WA“ festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die nach § 4 Abs. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

- 2.1 In den Baugebieten wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt beschränkt:
Bei eingeschossigen Gebäuden sind eine Traufhöhe von max. 4,00 m und eine Firsthöhe von max. 7,50 m zulässig.
Bei zweigeschossigen Gebäuden sind eine Traufhöhe von max. 6,80 m und eine Firsthöhe von max. 10,30 m zulässig.
Bei Doppelhäusern sind die Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachneigung benachbarter Gebäude anzupassen.
- 2.2 In den Baugebieten können höhere Traufhöhen zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprung gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen.
- 2.3 Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere natürliche Geländeoberkante (das an den Gebäudeeckpunkten gebildete arithmetische Mittel) festgesetzt.
- 2.4 Als Traufhöhe wird ausgehend vom Bezugspunkt (Ziffer 2.3) der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Dachunterkante definiert.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Überschreitung rückwärtiger gartenseitiger Baugrenzen ist durch Gebäudeteile um bis zu 2 m zulässig, wenn diese nicht breiter sind als 40 % der Gebäudebreite, maximal jedoch 5.0 m und wenn ein Abstand von mindestens 6 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze verbleibt.

4. Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen allgemein zulässig soweit sie in den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den Flächen für Stellplätze und Garagen liegen oder als Grenzgarage errichtet werden.

Die Stellplätze, Carports und Garagen sind jedoch nur bis zur - aus Sicht der geplanten Erschließung parallel verlaufenden - rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließung einzuhalten.

1. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 und 23 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, hier jedoch nur bis zu 30 cbm umbauter Raum.

2. Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

(§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz von Wohn- und Büroräumen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Unterrichtsräume, Büro- und Praxisräume, Besprechungsräume u.ä.) sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach Tabelle 8 der DIN 4109 nachzuweisen. Für die von den maßgeblichen Geräuschquellen (Schiene/Straße) abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel gegenüber dem maßgeblichen Außenlärmpegel der direkt zur Lärmquelle (Schiene/Straße) gerichteten Gebäudeseite ohne weiteren Nachweis um 5 dB(A) abgemindert werden. Für weitergehende Abminderungen der maßgeblichen Außenlärmpegel ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz (Luftschalldämmung der Außenbauteile):

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Immissionsort	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit in dB(A)	Erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße ($R'_{w, res}$) des Außenbauteils in dB	
			Wohnräume	Büroräume
WA 1	III	61 – 65	35	30
WA 2	II	56 – 60	30	30
WA 3	I	≤ 55	30	-

6.2 Erschütterungsschutz

Für Gebäude in den Gebieten WA 1 und WA 2 (mögliche Erschütterungsimmissionen) ist ein Baugenehmigungsverfahren gem. BauO NRW durchzuführen. Vor Erteilung der Genehmigung ist zu prüfen, ob und ggf. welche relevanten Schutzmaßnahmen an den beantragten Gebäuden zu treffen sind.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen

- 7.1 Bei der Errichtung von Gebäuden ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Baumauswahl ist nach der zugehörigen Liste „Bäume“ bzw. „Obstbäume“ (sh. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Ursprungsplan) zu treffen.
- 7.2 Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes (beidseitige Anbau- und Anpflanzverbotszone von insgesamt 3 m Breite) zugunsten der Gemeinde Swisttal und der Versorgungsträger ist die Anpflanzung von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträucher unzulässig.
- 7.3 Die Fläche mit der Ziffer  ist als öffentliche Grünfläche mit einem durchgängig verlaufenden 2 m breiten Fuß- und Radweg anzulegen.

B. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NW

1. Dachformen, Dachaufbauten

- 1.1 Für die Hauptgebäude in den Wohngebieten sind geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung kann zwischen 18° und 40° gewählt werden.

In den Wohngebieten sind Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) und Dach-einschnitte zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge beträgt.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

1. **Wasserschutzbereich**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Swisttal-Ludendorf/Heimerzheim.

2. **Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. **Erdbebenzone**

Das Plangebiet 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 1 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund).

Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

4. **Bodenverunreinigungen / Abfallwirtschaft**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter wasserundurchlässigen Flächen zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

5. **Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes sind bei Flächen die zukünftig in Anspruch genommen werden sollen, zu überprüfen.

6. **DIN-Vorschriften**

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde 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, Zimmer 37, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

7. Bahnanlage

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter sind ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussung und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (Schallschutz) sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurück zuschneiden bzw. zu entfernen.

8. Bergbau und Energie

Das Plangebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder.

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nicht betroffen. Jedoch liegt das Plangebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen, die eine zukünftige Auswirkung (Änderungen der Grundwasserflurabstände / Möglichkeit von Bodenbewegungen) nicht ausschließen.

