

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. D 27 „Bereich zwischen Rudolf-Diesel-Straße und Franz-Sester-Straße“ im Rahmen der 2. Änderung

Art der baulichen Nutzung

1.0 Gewerbegebiet (GE)

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Gewerbegebieten gem. 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs.9 BauNVO nicht zulässig.

Abweichend davon sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Produktion stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Abstandserlass

Im Gewerbegebiet (GE) sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII gem. Abstandserlass vom 06.06.2007 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Gewerbegebiet auch Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse (höhere Abstandserfordernis) sowie im Emissionsverhalten vergleichbare Betriebe und Anlagen zulässig, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Maßnahmen oder Beschränkungen soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Ein gutachterlicher Nachweis ist jeweils von Seiten des Bauherrn zu erbringen.

Fremdkörperfestsetzung

Für die vorhandene Zimmerei auf dem Grundstück Gemarkung Euskirchen, Flur 38, Flurstück 448 und 450 wird ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.

Bauliche Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen sind zulässig, wenn mit Ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung verbunden sind.

2.0 Mischgebiet

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 und 11 BauGB)

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

B. Kennzeichnung

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 2 in der Untergrundklasse „T“ (Übergang zwischen Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

C. Hinweise

Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Artenschutz

Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind.

Sowohl bei einer Entfernung von Gehölzen als auch beim Abriss von Gebäuden innerhalb des Mischgebietes ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen.

Die vorhandenen Gehölze sind möglichst zu erhalten.

Erforderliche Baumfällarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode zwischen dem 01.10. und 28.02. durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

Immissionsschutz

Auch zukünftig sind für die umliegende schutzbedürftige Wohnnutzung erhebliche Belastungen durch Gewerbebetriebe zu vermeiden. Bei künftigen Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen, die zu Belastungen der umliegenden Wohnbebauung führen können, ist in den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren die Unbedenklichkeit der Belastungen durch entsprechende Gutachten (Lärm, Geruch, usw.) nachzuweisen.

Euskirchen, den 22.01.2014

Der Bürgermeister

gez. Dr. Uwe Friedl