

# **Text**

zum

**Bebauungsplan Nr. 76 4. Änderung**

**der Stadt Euskirchen  
Ortsteil Euskirchen**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.01 Art der baulichen Nutzung ( § 9 ( 1 ) Nr. 1 BauNVO )**

1.1 Innerhalb des Plangebietes wird ein **Kerngebiet** festgesetzt ( gem. § 7 ( 1/2 ) BauNVO )

Zulässig sind :

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Nicht zulässig sind :

- Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

1.2 Ausnahmen gem. § 7 ( 3 ) BauNVO sind nicht zulässig.

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung ( § 16 BauNVO )**

2.1 Die GRZ wird mit 1.0 festgesetzt ( gem. § 17 ( 1 ) BauNVO ).

2.2 Die GFZ wird mit 2.0 festgesetzt ( gem. § 17 ( 1 ) Bau NVO ).

2.3 Garagengeschosse sind ausnahmsweise nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen ( gem. § 21a ( 1 ) BauNVO)

### **3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ( gem. § 22 ( 3 ) BauNVO)**

3.1 Für das Kerngebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt

### **4.0 Höhe ( gem. § 18 Abs. 1 BauNVO )**

4.1 Als maximale Höhe wird  $H = 178.15$  m üNN festgesetzt.

## **Hinweise / Kennzeichnungen**

### **1.0 Kampfmittelräumdienst**

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Aus diesem Grund kann zur Zeit eine Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden. Bei Konkretisierung der Baumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln über die örtliche Ordnungsbehörde zwecks Kampfmittelüberprüfung zu verständigen.

### **2.0 Baugrundverhältnisse**

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein - Westfalen zu beachten.

### **3.0 Grundwasserverhältnisse**

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 3-5 m unter Flur zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

### **4.0 Altlasten**

Ein großer Teil des Plangebietes ist im Altlastenkataster unter Nr. 5306/193 als Altstandort "Tuchfabrik Veybachstraße" aufgenommen.

Sobald Baumaßnahmen in dem gekennzeichneten Bereich durchgeführt werden, ist die Unter Abfallwirtschaftsbehörde einzuschalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Euskirchen entsprechend zu beteiligen.