

STADT EUSKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. 85 1. Änderung „Bereich „Kölner Straße“

Ortsteil Euskirchen

Festsetzungen

BEARBEITUNG: **Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath**

Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen
Tel.: 02251 / 62892
Fax: 02251 / 62823

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Im Gewerbegebiet GE 2 sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII gem. Abstandserlass vom 02.04.1998 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen nicht zulässig sind.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind nur als Teil des Betriebsgebäudes zulässig, wenn sie sich in Größe und Gestaltung diesem deutlich unterordnen. Außerdem sind sie nur für den Betriebsinhaber oder -leiter zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nicht Bestandteil der Bebauungsplanung sind.

1.2 Mischgebiete (MI1, MI2)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für das Mischgebiet MI2 festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelbetriebe ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise sind Lebensmittelfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m² Verkaufsfläche, deren zentrenrelevanten Sortimente maximal 30 % der Verkaufsfläche betragen, zulässig.

2.0 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Sträuchern fachgerecht gem. Pflanzliste zu bepflanzen und zu erhalten. Zur Begrünung von Stellplatzanlagen sind pro 8 Stellplätze oder pro 100 m² befestigter Fläche ein hochstämmiger, mind. 3 x verpflanzter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14cm, gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.0 Hinweise

3.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. <3m unter Flur.

Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch zeitweiliges Abpumpen - darf nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen, damit keine

schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

3.2 Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 oder 7491, Fax 02425/7584 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. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.

3.3 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.

3.4 Abstandsliste

Gemäß § 1 Abs. 4 der BauNVO wird das Gewerbegebiet - GE - in Anlehnung an den Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales, des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, des Ministeriums für Bauen und Wohnen, des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr und des Innenministeriums vom 02.04.1998 wie folgt gegliedert:

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE2) sind folgende Betriebsarten unzulässig:
alle unter lfd. Nr. 1 - 212 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsliste

3.5 Kampfmittelräumung

Da der Planbereich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt, kann eine Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden.
Der Kampfmittelräumdienst ist baubegleitend im Rahmen der konkreten Baumaßnahme zu beteiligen.

4.0 Empfehlungen

Es wird empfohlen das von den befestigten unbelasteten Flächen abfließende Oberflächenwasser zur Bewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen, um die Stoßbelastung der Gewässer zu verringern.

Euskirchen, den

Dr. Friedl
Bürgermeister

Anhang: Pflanzliste:

Hochstämme:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche

Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Roskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Gem. Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Rotdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Gewöhnliche Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	

Obstbäume:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche

Apfel (Lokalsorten)	Pflaume (Lokalsorten)
Birne (Lokalsorten)	Quitte (Lokalsorten)
Kirsche (Lokalsorten)	Walnuss (Lokalsorten)
Pfirsich (Lokalsorten)	

Heister:

Qualität 2 x v., 150-200 cm Höhe

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Gem. Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100cm Höhe

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Falscher Jasmin (<i>Philadelphus coronarius</i>)
Sommerflieder (<i>Buddleia davidii</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Buchsbaum (<i>Buxus sempervirens</i>)	Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)
Hartriegel (<i>Cornus alba</i>)	Alpenbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Apfel-Rose (<i>Rosa rugosa</i>)
Rotdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Forsythie (<i>Forsythia intermedia</i>)	Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>)
Winterjasmin (<i>Jasminum nudiflorum</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Gewöhnlicher Goldregen (<i>Laburnum anagyroides</i>)	Gewöhnlicher Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>)
Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Gem. Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	

Fassadenbegrünung:

Blauregen (*Wisteria sinensis*)
Efeu (*Hedera helix*)
Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)
Kletter-Rose (*Rosa spec.*)
Trompetenblume (*Campsis radicans*)
Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Echter Wein (*Vitis vinifera*)
Gewöhnlicher wilder Wein (*Parthenocissus
quinquefolia*)
Kletter-Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Die durchgestrichenen/unterstrichenen Textteile wurden nach der öffentlichen Auslegung ergänzt.