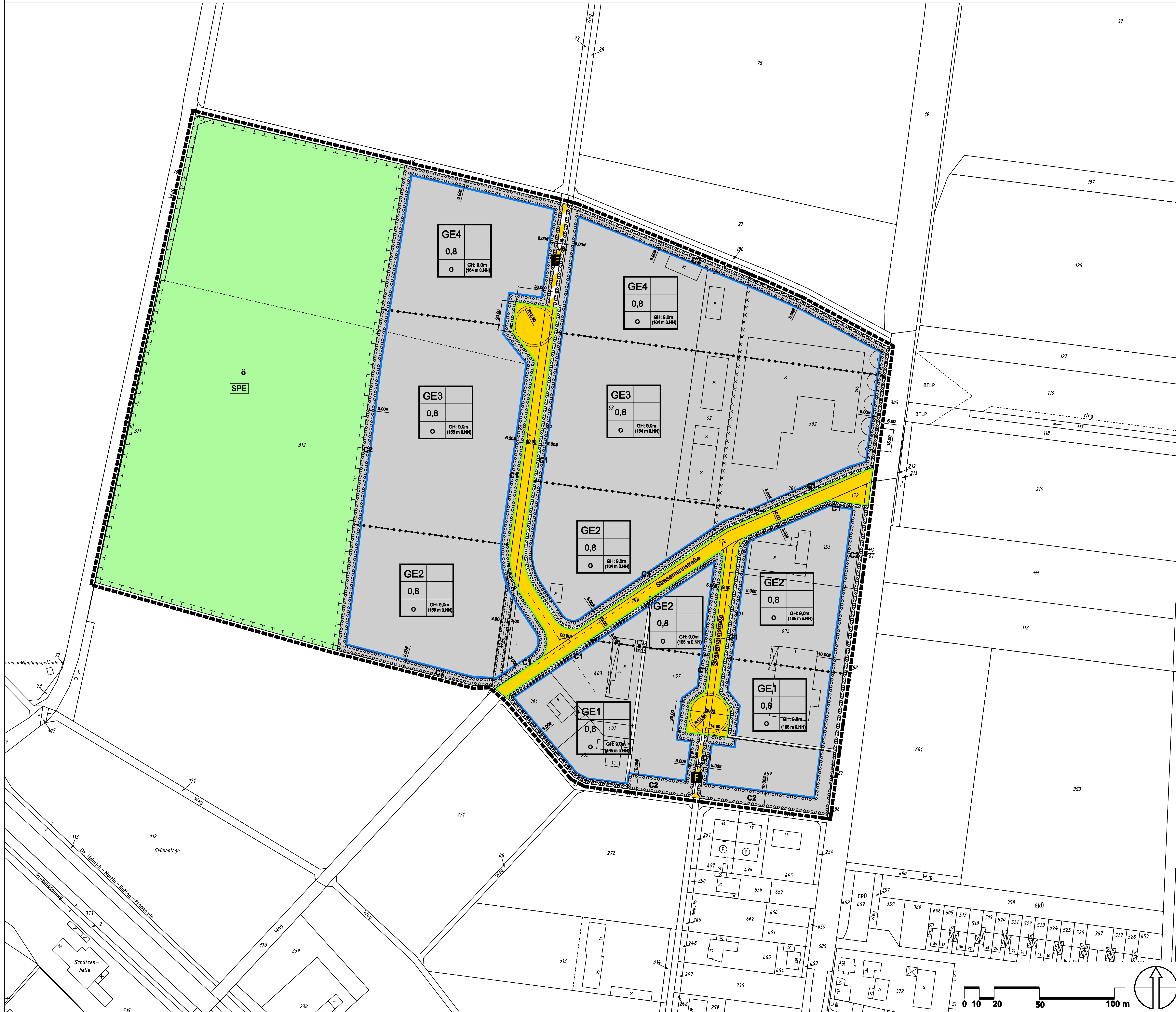
STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL EUSKIRCHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

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

- Gewerbegebiete
- GE1 (s. Textliche Festsetzungen 1.2)
- GE2 (s. Textliche Festsetzungen 1.3)
- GE3 (s. Textliche Festsetzungen 1.4)
- GE4 (s. Textliche Festsetzungen 1.5)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- GH Gebäudehöhe

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F Fußgängerbereich

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- ö Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- SPE Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- C1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) (s. Textliche Festsetzungen 4.2.1)
- C2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) (s. Textliche Festsetzungen 4.2.2)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB ausgenommen sind.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 u. Abs.4. BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, s. Planeintrag

Zeichen der Kartengrundlage

- 14 vorhandene Flurstückgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Bebauung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiete (GE) allgemein

a) Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

b) 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.
Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugteile und -zubehör nur in Verbindung mit einem Kraftfahrzeug-Reparaturbetrieb.

c) Gem. § 1 (10) BauNVO ist eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des Einzelhandelsbetriebes auf dem Grundstück, Gemarkung Euskirchen, Flur 26, Flurstück 692 zulässig, soweit 900 m² Verkaufsfläche nicht überschritten werden und es sich um folgende Sortimentsgruppen gem. Einzelhandelserlass von 1996 handelt:
1. Lebensmittel, Getränke und
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

d) 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 deutlich unterordnen. Sie sind nur für Betriebsinhaber oder -leiter zulässig.

1.2 Gewerbegebiet 1 (GE 1)
Im Gewerbegebiet GE 1 sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VII gem. Abstandserlass vom 02.04.1998 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Zulässig sind nur die Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Geruchsintensive Betriebe sind unzulässig.

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

1.4 Gewerbegebiet 3 (GE 3)
Im Gewerbegebiet GE 3 sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V gem. Abstandserlass vom 02.04.1998 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.5 Gewerbegebiet 4 (GE 4)
Im Gewerbegebiet GE 4 sind die gem. § 8 Abs 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - IV gem. Abstandserlass vom 02.04.1998 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Höhe über NN.

3.0 Stellplätze und Garagen (§ 23 BauNVO)
Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.0 Landespflegerische Maßnahmen
Ausgleichsflächen (SPE - Fläche) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB.

4.1 Maßnahmen zum Erhalt des Feuchtbiotops (SPE - Fläche)
Zum Erhalt des Feuchtbiotops ist bei jeglichen baulichen Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Wasserbespannung gewährleistet ist. Klarstellung nach der Auslegung
Neu zu errichtende Becken sind aus anfallenden Erdmassen zu modellieren. ~~Durch das Sammeln von Niederschlagswasser ist eine periodische Wasserbespannung möglich.~~

4.2 Innere Durchgrünung / Bepflanzungen der Grünstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Vegetationsflächen C 1) Klarstellung nach der Auslegung
Zur Durchgrünung des Baugebietes sind entlang der Erschließungsstraßen je 15 lfm Straße ein Laubbaum gem. Pflanzliste ~~anzupflanzen.~~ in der Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm anzupflanzen.
Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig, ausgenommen die Sorte Taxus baccata.

4.3 Randliche Eingrünung (Vegetationsflächen C 2)
Innerhalb der mit C 2 bezeichneten Grünflächen ist ein Saum aus Laubgehölzen auszubilden. Es sollen Heckenpflanzen in der Qualität 2 x v.125 /150 cm verwendet werden. Es sind Arten der Liste unter Punkt 4.5, Pflanzen- / Gehölzliste, zu verwenden. Bei der Pflanzung sind entweder Sträucher, 2 x v., 80/100 cm oder Heister, 2 x v., 175 / 200 cm zu verwenden. Solitärgehölze (Bäume der I. und II. Ordnung) sind entweder als Heister 3xv, 150/175 cm oder als Hochstämme, Stammumfang > 12/14 cm, zu pflanzen.

4.4 Begrünung der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.
Auf allen gewerblich genutzten Grundstücken sind mind. 20 % der Grundstücksflächen frei von Versiegelung zu halten und mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht gem. Pflanzliste zu bepflanzen und zu erhalten.
Zur Begrünung der Stellplatzanlagen sind pro 6 Stellplätze oder pro 75 m² befestigte Fläche ein hochstämmiger, mind. 3x verpflanzter Baum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, fachgerecht gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Fensterlose Wandflächen sollten mit Schling- oder Kletterpflanzen ~~2 Stk/m² je 5m² Wand~~ versehen werden.

4.5 **Pflanzen- / Gehölzliste**

Bäume der 1. Ordnung: Klarstellung nach der Auslegung
Qualität 3xv., Stammumfang mind. 12-14 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Ap
Fagus silvatica	Rotbuche	Fa
Quercus petraea	Traubeneiche	Qu
~~Ulmus glabra~~	~~Bergulme~~	~~U~~
Tilia cordata	Winterlinde	Tl

Bäume der 2. Ordnung:
Qualität 3xv., Stammumfang mind. 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn	Ac
Carpinus betulus	Hainbuche	Cb
Prunus avium	Vogelkirsche	Pr
Salix caprea	Salweide	Sc
Malus communis	Holzapfel	M
Pirus communis	Holzbirne	Pi

Strauchartige Gehölze:
Qualität 2xv., 150-250 cm Höhe
Klarstellung nach der Auslegung

~~Sambucus racemosa~~	~~Traubenholunder~~	~~Sr~~
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Lo
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Cs
Corylus avellana	Haselnuß	Co
~~Crataegus coccinea~~	~~Scharlachdorn~~	~~Cr~~
Prunus spinosa	Schlehe	Ps
Rosa canina	Hundsrose	R
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	Ri
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Vib

Obstgehölze
Äpfel: Roter Boskop, Ontarioapfel, Alkmene, Berlepsch, Jakob Lebel, Coxorange, Goldparmäne
Birnen: Bocs Flaschenbirne, Gute Luise, Madame Verte, Köstl. a. Charneu, Gellerts Butterbirne,
Kirschen: Morellenfeuer, Ludwigs Frühe, Büttners Rote Knorpel, Dönissens gelbe Knorpel, Hedelfinger Riesen, Große schwarze Knorpel, Schneiders späte Knorpel,
Pflaumen: Bühlers Frühe, Hauszwetschge, Nancy Mirbelle, Ontariopflaume, The Czar, Ersingers Frühe, Große grüne Reneclaude, Wangenheimers Frühzwetschge

Weitere z.T. nicht standortgerechte, aber zulässige, Gehölze:
Qualität 2xv., ohne Ballen, 60-100cm Höhe

Cornus mas	Kornelkirsche	Cma
Ligustrum vulgare	Liguster	Lvu
Sambucus nigra	Holunder	Sni
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose	Rpim
Rosa hugonis	Hundsrose	Rhu
Rhamnus cathartica	Faulbaum	Rcat
Taxus baccata	Eibe	Tba
Juniperus communis	Wacholder	Jco
Ilex aquifolium	Stechpalme	Iaq
Sorbus aria	Vogelbeere	Sar
Juglans regia	Walnuss	Jre
Ribes grossularia	Wilde Johannisbeere	Rgr
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Aov
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	Svu

Bodendecker:

Vaccinium myrtillus	Heidelbeere	Vmy
Vaccinium oxycoccus	Preiselbeere	Vox

Fassadenbegrünung:

Blauregen	(Wistera sinensis)
Efeu	(Hedera helix)
Kletter-Hortensie	(Hydangea petiolaris)
Kletter-Rose	(Rosa spec.)
Trompetenblume	(Campsis radicans)
Gemeine Waldrebe	(Clemais vitalba)
Echter Wein	(Vitis vinfera)
Gewöhnlicher wilder Wein	(Pathenocissus quinquefolia)
Kletter-Wein	(Parthenocissus tricuspidata)
Gemeine Himbeere	(Rubus idaeus)
Geißblatt	(Lonicera caprifolia)

5.0 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen §§ 9 (1a) und 135 a-c BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr.15 und 20 BauGB
Die im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB dargestellten Ausgleichsflächen werden den Eingriffen auf den Gewerbegrundstücken als Sammlausgleichsmaßnahne gem. §§ 9 (1a) und 135 a-c BauGB zugeordnet.
Die Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Fläche in der Euskirchener Heide (Gemarkung Euskirchen, Flur 5, Flurstück 140) wird den Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

6.0 Hinweise und Kennzeichnungen

6.1 Niederschlagswasser (gem. § 51 a LWG) Klarstellung nach der Auslegung
~~Das anfallende Niederschlagwasser wird grundsätzlich in verrohrten Wegeseitengräben abgeleitet und dem Vorfluter zugeführt.~~
Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in die Wegeseitengräben eingeleitet.
Verschmutztes Niederschlagswasser wird entweder nach einer Vorbehandlung ebenfalls in die Seitengräben eingeleitet oder direkt dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

6.2 Grundwasser
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

6.3 Baugrund
Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. 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.

6.4 Altlasten
Im Plangebiet befindet sich ein eingetragener Altstandort (5306/149 Tankstelle). Bei Eingriffen in den Boden und Nutzungsänderungen ist daher die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

6.5 Bodendenkmale
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199**, 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.

6.6 Kampfmittelräumung
Da sich nach Auswertung der Luftbilder Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel ergeben, sollten die Verdachtspunkte vor Beginn der Bauvorhaben durch den Kampfmittelräumdienst überprüft werden.

6.7 Freiflächen
Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.

7.0 Abstandsliste
Gem. § 10 Abs. 4 der BauNVO wird das Gewerbegebiet - GE - in Anlehnung an den Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, 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:

In der GE 1 Zone sind folgende Betriebsarten unzulässig:
sh. lfd. Nr.1 -212

In der GE 2 Zone sind folgende Betriebsarten unzulässig:
sh. lfd. Nr. 1 - 191

In der GE 3 Zone sind folgende Betriebsarten unzulässig:
sh. lfd. Nr. 1 -153

In der GE 4 Zone sind folgende Betriebsarten unzulässig:
sh. lfd. 1 - 78

Die Abstandsliste gehört als Anlage zu den textlichen Festsetzungen.

Ausnahmen
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind in den GE 2 - GE 4 Zonen 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 der Bauherrn zu erbringen.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Euskirchen, den ________

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Euskirchen, den 24.5.2005

Rang Kreisvermessungsoberamtsrat

Planung

Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 16.2.2005

ausgefertigt:
Euskirchen, den 14.2.2005

Dipl. Ing. H. Neumann-Baranowski

C. Schmitz-Zens

Kopie

Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Euskirchen, den ________

Beschluss zur Aufstellung
Dieser Plan ist gemäß §2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 9.1.2001 aufgestellt worden.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.1.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgerbeteiligung
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 16.6.2004 stattgefunden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 20.5.2004 beteiligt.

Euskirchen, den 11.3.2005
Der Bürgermeister
i.V.

Zündorf
Techn. Beigeordneter

Beschluss des Entwurfs und Auslegung
Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.2.2005 bis 15.3.2005 öffentlich ausgelegen.

Euskirchen, den 18.3.2005
Der Bürgermeister
i.V.

Zündorf
Techn. Beigeordneter

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 14.4.2005 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 15.4.2005
Der Bürgermeister

Dr. Friedl

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang vom 25.4.-2.5.2005 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 4.5.2005
Der Bürgermeister

Dr. Friedl

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht am 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) bekanntgemacht am 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) bekanntgemacht am 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) bekanntgemacht am 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bekanntgemacht am 12.02.1990 (BGBl. I S.205), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 04.04.2002 (BGBl. I 2002, S.1193 ff), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) bekanntgemacht am 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Übersichtskarte

STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 94

M. 1 : 1000