

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 2.04.1998 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 2.4.1998 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 2.04.1998 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 2.4.1998 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.
Neu zu errichtende Becken sind aus anfallenden Erdmassen zu modellieren.

4.2 Innere Durchgrünung / Bepflanzungen der Grünstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Vegetationsflächen C 1)

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind entlang der Erschließungsstraßen je 15 lfm Straße ein Laubbaum gem. Pflanzliste in der Qualität 3xv., 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 versehen werden.

4.5 Pflanzen- / Gehölzliste

Bäume der 1. Ordnung :

Qualität 3xv., Stammumfang mind. 12-14 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Ap
Fagus silvatica	Rotbuche	Fa
Quercus petraea	Traubeneiche	Qu
Tilia cordata	Winterlinde	Ti

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

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Lo
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Cs
Corylus avellana	Haselnuß	Co
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	(Wisteria sinensis)
Efeu	(Hedera helix)
Kletter-Hortensie	(Hydangea 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)
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 Sammlausgleichsmaßnahme 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)

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in die Wegeseitengräben eingeleitet. Verschmutztes Niederschlagswasser wird entweder nach einer Vorbehandlung ebenfalls in die Seitengräben eingeleitet oder aber 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.

Euskirchen, den

Dr. Friedl
Bürgermeister