

STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL EUSKIRCHEN

Textliche Festsetzungen

**zur 3. Änderung
des
Bebauungsplan Nr. 99**

--

„Gebiet südlich des Narzissenweges“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Architektenpartnerschaft
Belter + Blaeser
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@belter-blaeser.eu
www.belter-blaeser.eu

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet GE (gemäß § 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 Bau NVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **allgemein zulässig** sind.

a) Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig.

Abweichend davon sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den letzten 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, aus der Liste des Warenverzeichnisses für die Binnenhandelsstatistik, WZ 45.32.0 und WZ 45.40.0.

b) Wohnungen (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO)

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO 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/die Betriebsinhaber/in oder -leiter/in zulässig.

c) Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

In den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) sind gem. § 31 BauGB Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächst niedrigeren Abstandsklasse

(höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.2 Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Im Gewerbegebiet GE 1 sind die gem. § 8 (2) Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – VI gem. Abstandserlass vom 6.6.2007 nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.3 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Im Gewerbegebiet GE 2 sind die gem. § 8 (2) Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – IV gem. Abstandserlass vom 6.6.2007 nicht zulässig.

1.4 Sondergebiet Einzelhandel

Im gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet Einzelhandel sind großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den nachstehenden Beschränkungen für Sortimente und Verkaufsflächen zulässig.

SB – Markt

Verkaufsfläche : maximal 5800 m²

Sortimente :

Als **Kernsortiment** sind die folgenden Sortimente zulässig:

- Einzelhandel mit Fleisch- und Wurstwaren WZ : 47.22.0
- Einzelhandel mit Getränken WZ : 47.25.0
(Fleisch- und Wurstwaren)
- Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln WZ : 47.21.0
(Lebensmittel)
- Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und WZ : 47.29.0
Genussmitteln
(Lebensmittel)
- Einzelhandel mit Back- und Süßwaren WZ : 47.24.0
(Lebensmittel)
- Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen WZ : 47.45.0
und Körperpflegemitteln
(Drogeriewaren)
- Einzelhandel mit Blumen / Zimmerpflanzen WZ : 47.46.1

Als **Randsortiment** mit insgesamt max. 800 m² VK
sind folgende Sortimente zulässig:

- Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. WZ : 47.59.9
(Haushaltswaren)
- Einzelhandel mit elektronischen Haushaltsgeräten WZ : 47.54.0
(Elektro)
- Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik WZ : 47.43.0
(Elektro)
- Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern WZ : 47.63.0
(Elektro)
- Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, WZ : 47.41.0
peripheren Geräten und Software
(Elektro)
- Einzelhandel mit Bekleidung WZ : 47.71.0
(Textil)
- Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln WZ : 47.64.2
ohne Möbel
- Einzelhandel mit Lederwaren und Schuhen WZ : 47.72
(Lederwaren)
- Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen WZ : 47.78.2
(ohne Optiker)
(Fotozubehör)
- Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- u. WZ : 47.52.3
Heimwerkerbedarf
- Einzelhandel für Spielwaren WZ : 47.65.0
- Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, WZ : 47.62.2
Schul- und Büroartikel
- Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren WZ : 47.59.2

- Babyartikel WZ : 47.59.9
WZ : 47.78.9

Weitere zulässige Nutzungen:

- Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen WZ : 47.62.1
(Geschossfläche max. 100 m²)
- Schank- und Speisewirtschaft WZ : 56.10.2
oder Restaurants mit Selbstbedienung
(Geschossfläche max. 100 m²)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO werden für die baulichen Anlagen maximale Gebäudehöhen **in Meter** über **Normalhöhennull** (NHN) entsprechend den Einschrieben im Bebauungsplan festgesetzt.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht zwingend als Zu- und Abfahrt genutzt werden, mit standortgerechten einheimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

4.0 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

Die Versickerung des auf allen befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen, über die Stadt Euskirchen, einzuholen.

5.0 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Pro Grundstück ist zum Anschluss an die Verkehrsfläche Narzissenweg und Felix-Wankel-Straße grundsätzlich nur eine Zufahrt in Kombination von Ein- und Ausfahrt mit einer max. Breite von 10,0 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Ein- und Ausfahrt zulässig, wenn sie aus Gründen des betrieblichen Ablaufs notwendig ist.

6.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Begrenzung der Versiegelung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Begrünung der privaten Pflanzflächen

In den nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB festgesetzten Flächen zwischen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und der überbaubaren Fläche mit einer festgesetzten Tiefe von 5,0 m ist je 20 lfdm. Straßenlänge die Pflanzung eines großkronigen, hochstämmigen, mind. 3x verpflanzten Baumes (gem. Pflanzliste) mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm in 1,0 m Höhe erforderlich.

In denjenigen Pflanzstreifen, die mit einer Tiefe von 10,0 m festgesetzt sind, erfolgt je 20,0 lfdm. Straßenlänge die fachgerechte Pflanzung von 2 großkronigen, hochstämmigen, mind. 3x verpflanzten Baumes (gem. Pflanzliste) mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm in 1,0 m Höhe.

Außerhalb der dezentralen Versickerungsanlagen ist zusätzlich je 1,5 m² festgesetzter privater Pflanzfläche (5,0 m sowie auch 10,0 m tief) ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten gemäß Pflanzliste (s. Anlage).

Zur Begrünung von Stellplatzanlagen sind pro 6 Stellplätze oder pro 75 m² befestigte Fläche ein hochstämmiger, mind. 3x verpflanzter Baum (gem. Pflanzliste) mit einem

Stammumfang von 12 – 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Erdoberfläche, fachgerecht zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang der B 51 (Anbauverbotszone) (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

In der Anbauverbotszone entlang der B 51 ist eine Baumreihe mit Hochstämmen (Spitzahorn) in der Qualität mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Erdoberfläche mit einem Abstand von 15,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sowie Rasenflächen anzulegen und / oder Bodendecker zu pflanzen.

B. Kennzeichnungen

1.0 Baugrundverhältnisse

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auengebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Material enthalten kann. Folgen dieser Bodenbeschaffenheit können selbst bei gleichmäßiger Belastung unterschiedliche Setzungen sein. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2.0 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (=Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S) der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

C. Hinweise

1.0 Entwässerung

Für verschmutztes Oberflächenwasser (LKW – Stellplätze) ist in der Regel eine Vorbehandlung auf den privaten Grundstücken vor Einleitung in den Schmutzwasserkanal erforderlich.

2.0 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der neu zu überbauenden Fläche vorzunehmen. Zur Klärung der Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW-Rheinland, Außenstelle Köln, Tel.: 0221/229-2595 zwecks Durchführung eines Ortstermins gebeten.

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 zu verständigen.

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

3.0 Altablagerungen

Sollten im Bereich der ehemaligen Altablagerung „Alte Ziegelei 5306 / 189“ schädliche Bodenveränderungen im Zuge von Baumaßnahmen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Euskirchen zu informieren.

Der kursiv und fett geschriebene Text wurde nach der öffentlichen Auslegung vom 15.06.2010 bis 15.07.2010 gemäß § 3 (2) BauGB ergänzt.