

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 106
1. Änderung**

**der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

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

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet GE 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 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 - Tankstellen - BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten 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.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 - Vergnügungsstätten - ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil der Bebauungsplanung sind.

1.2 Mischgebiet (MI)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2.0 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist so zu bepflanzen, dass das diese Fläche überlagernde Leitungsrecht nicht beeinträchtigt wird. Die Bepflanzung ist fachgerecht gem. Pflanzliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

3.0 Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten und - zugänge zum Pützbergring sind nur im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

4.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gem. Schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 106 auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind die Baufelder MI und GE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die im Schallschutzgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche mit den empfohlenen passiven Schallschutzempfehlungen einzuhalten.

5.0 Hinweise

5.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. < 5m unter Flur. Bei z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - darf ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen, damit keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

5.2 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.

5.3 Kampfmittelräumung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Rechtzeitig vor Durchführung von Baumaßnahmen aller Art hat der jeweilige Eigentümer der betroffenen Flächen eine Sondierung bzw. Räumung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln über die örtliche Ordnungsbehörde zu veranlassen.

6.0 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 GE sind alle unter lfd. Nr. 1 - 212 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsliste unzulässig.

Anhang:

PFLANZLISTE

Empfehlungen für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Hochstämme:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm

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

Obstbäume:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm

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

Fassadenbegrünung

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