

STADT EUSKIRCHEN

**Bebauungsplan Nr. 116
Ortsteil Euskirchen
für den Bereich zwischen Dominikanerinnenplatz und
Jean-Spessart-Straße**

Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (3) BauGB

Die maximale Firsthöhe der Gebäude darf das in der Planzeichnung angegebene Maß (Fh. max.) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

3.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO/ § 23 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet Stellplätze und Garagen allgemein zulässig soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen - Zweckbestimmung Tiefgarage liegen.

4.0 Nebenanlagen

Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Das gleiche gilt für gemeinschaftliche Nebenanlagen

- zur Unterbringung von Abfallbehältern
- Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen

5.0 Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

5.2 Begrünung der Tiefgaragen

Dächer der Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit Ausnahme der für die Ent- und Belüftung und sonstigen technischen Bauteilen benötigten Flächen, extensiv zu begrünen.

Die Vegetationsschicht muss aus einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung bestehen. Die Dicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Richtlinien der FLL sind zu beachten.

HINWEISE

1.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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.

2.0 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an und ist bei > 5 m unter Flur zu erwarten. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg der Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

3.0 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.

Das gesamte Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

4.0 Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

5.0 Altstandort

Im Plangebiet befindet sich der eingetragene Altstandort „Tuchfabrik 5306/197“. Mögliche Belastungen, aufgrund der Vornutzung, für das gesamte Plangebiet sind vor Realisierung der Planung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu untersuchen.