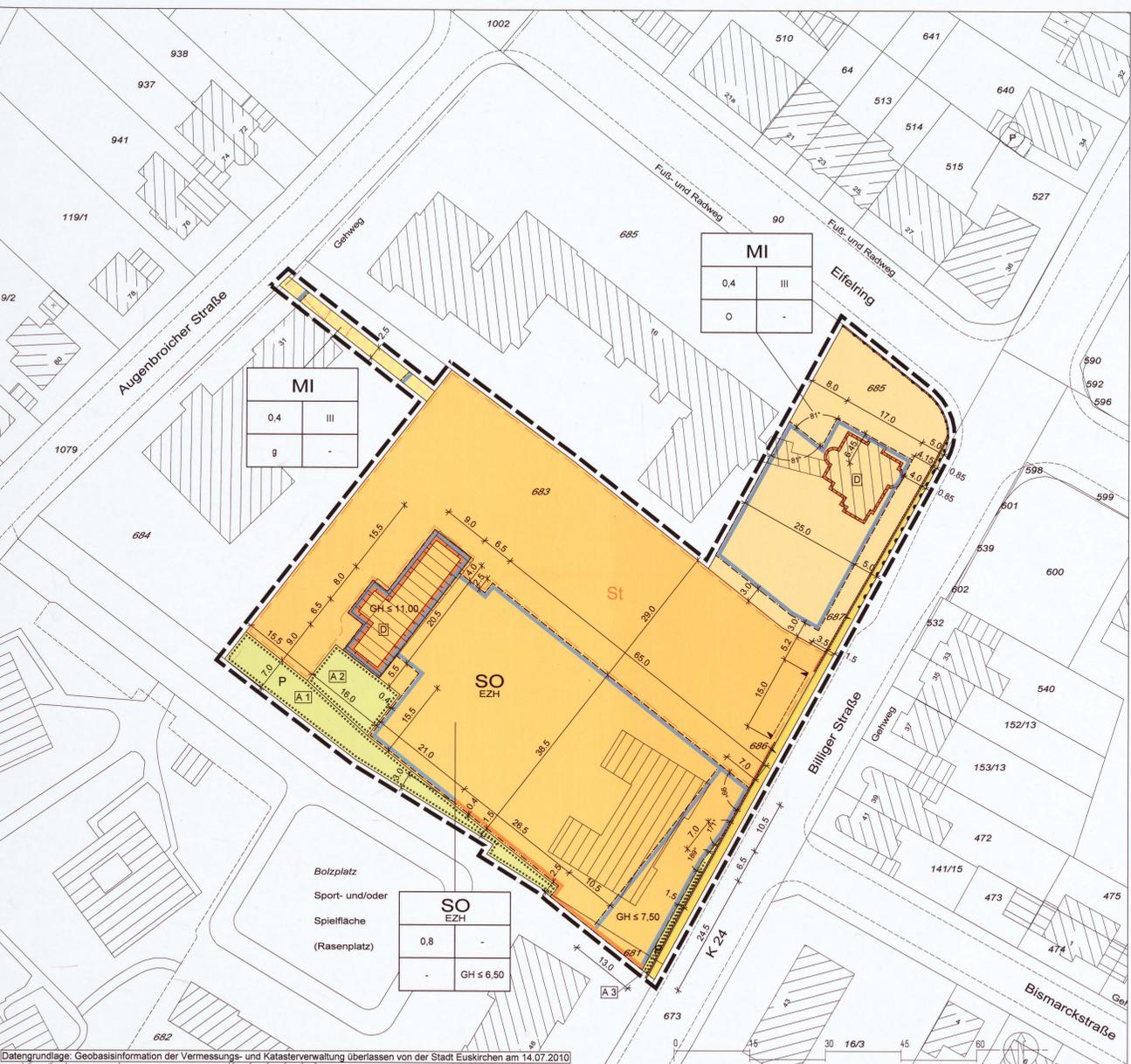


Stadt Euskirchen, 1. Änderung B-Plan Nr. 118 - Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - SO EZH Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
 - EZH Zweckbestimmung 'Einzelhandel'
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl 0,8
III Anzahl der Vollgeschosse
GHs11,00m Gebäudehöhe max. 11,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- O Offene Bauweise
 - g Geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- P Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 - A1 Anpflanzung von Bäumen
 - A2 Anpflanzung von Sträuchern
 - A3 Heckenpflanzung
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Denkmalgeschützte Mauer (nachrichtlich)
- Sonstige Planzeichen
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Mit Gehrennen zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, zum Beispiel von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (zum Beispiel § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 123 Flurstücksbesitz laut Kataster
 - Flurstücksnummer laut Kataster
 - 123 Flurstücksbesitz laut Kataster
 - 123 Flurstücksnummer laut Kataster
 - 9,00 Bemäuerung
 - 123 Gebäude laut Kataster

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Für das Plangebiet werden folgende Nutzungen festgesetzt:
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' (gem. § 11 (3) BauNVO)**
Allgemeine Zweckbestimmung:
Das sonstige Sondergebiet SO „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Ebenfalls zulässig sind Einrichtungen der Gastronomie.
- Zulässige Sortimente / Nutzungen:
Im sonstigen Sondergebiet ist ein Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb mit folgenden Sortimenten bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.793 m² zulässig:
Als Kernsortiment sind folgende Sortimente zulässig:
- Lebensmittel (WZ 47.21.0)
 - Reformwaren (WZ 47.29.0)
 - Getränke (WZ 47.25.0)
 - Tabakwaren (WZ 47.26.0)
 - Brot- / Backwaren (WZ 47.24.0)
 - Fleisch- / Wurstwaren (WZ 47.22.0)
 - Fisch / Meeresleiere (WZ 47.23.0)
 - Drogerie- / Kosmetikartikel (WZ 47.75.0)
 - Reinigungsartikel (WZ 47.78.9 w.)
 - Pharmazeutische Artikel (WZ 47.73.0)
 - Sanitätswaren (WZ 47.74.0 bw.)
 - Blumen / Zimmerpflanzen (WZ 47.76.0 bw.)
- Als Randsortimente sind die unten angeführten Sortimente mit maximal 160 m² Verkaufsfläche zulässig. Von dieser Verkaufsfläche sind für den Verkauf der Sortimente Bekleidung, Schuhe, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger in Anspruch genommen werden.
- Zeitschriften (WZ 47.62.1)
 - Papier- / Schreibwaren (WZ 47.62.2 bw.)
 - Bastelbedarf (WZ 47.62.2 bw.)
 - Bekleidung (WZ 47.71.0 bw.)
 - Schuhe (WZ 47.72.1)
 - Elektrogeräte (WZ 47.54.0)
 - Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0)
 - Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
 - Fotografie (WZ 47.78.2)
 - Geschenkartikel (WZ 47.78.3 bw.)
 - Haushaltswaren (WZ 47.59.9 bw.)
 - Babyartikel (WZ 47.54.0)
- 1.2 Mischgebiet MI (gem. § 6 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen.
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen.
- Höhe der baulichen Anlagen**
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsbeschreibungen als Höchstgrenze festgesetzt.
- Definition der Gebäudehöhe**
Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als die Differenz zwischen der Höhe der Bezugspunkte und der Höhe der Oberkante der Dachkonstruktion (= äußere Schnittkante der beiden Dachschenkel).
- Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe**
Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der Planenebene 0,0 = 171,30m u. NNH.
- 3 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 4.1 Stellplatzbegrenzung**
Je acht Stellplätze ist in ein hochstämmiger, mind. 3x verpfanzter Baum gemäß der Pflanzliste im Anhang, mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Erdoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Anpflanzung von Bäumen (A1)**
Im Ordnungsbereich A1 sind mindestens 4 Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.
- 4.3 Anpflanzung von Sträuchern (A2)**
Im Ordnungsbereich A2 sind je 50 m² mindestens 25 Sträucher gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- ### 4.4 Heckenpflanzung (A3)
- Im Ordnungsbereich A3 entlang der Billiger Straße ist vor der festgesetzten Baugrenze eine Anpflanzung von Sträuchern als geschlossene Hecke bis zu einer Höhe 2,00 m anzulegen. Je 50 m² sind in diesen Flächen mindestens 25 Sträucher gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- ### 5 Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- ### 5.1 Einhausung der Anlieferung des Einkaufsmarktes
- Die Fassaden und das Dach der Einhausung der Anlieferung zum Markt müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß ≥ 25 dB einhalten. Das Tor der Anlieferung zum Markt müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß ≥ 12 dB einhalten.
- ### 5.2 Lärmschutzwand
- Entlang der Einkaufswagen-Sammelbox ist in südöstlicher Richtung eine abschirmende Wand in einer Höhe von 1,3 m und einer Länge von 4 m zu errichten. Die Wand muss ein bewertetes Schalldämm-Maß ≥ 25 dB aufweisen und bündig mit der Wand des Einkaufsmarktes und dem Boden abschließen.
- ### B. KENNZEICHNUNGEN
- 1 Baugrundverhältnisse**
Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet, 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 Belastungen des Baugrundes und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 2 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, Bundesamt Nordrhein-Westfalen. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
- ### C. HINWEISE
- 1 Entwässerung**
Das anfallende Schutz- und Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal der Billiger Straße geleitet.
- 2 Lärmschutz**
Nur unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen und Schallschutzmaßnahmen, die auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB nicht festgesetzt werden können, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete bzw. für Mischgebiete eingehalten.
- Öffnungszeiten:** Die Öffnungszeiten des Marktes liegen zwischen 7.00 Uhr -21.00 Uhr.
Anlieferung: Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr statt (einzige Ausnahme: Anlieferung der Backshop von 6.00 bis 7.00 Uhr). Während der Ladetätigkeit ist das Tor geschlossen zu halten.
Kühlaggregate: Kühlaggregate sind während Verladetätigkeiten im Netzbetrieb zu betreiben.
Lärmarme Einkaufswagen: Es sind Einkaufswagen zu verwenden, bei denen die Geräuschemissionen beim Ein- und Aussteigen mindestens 2 dB(A) leiser sind als bei herkömmlichen Einkaufswagen.
Technische Einrichtungen: Technische Einrichtungen wie Kühl- und Lüftungsaggregate außen am Gebäude müssen so ausgelegt werden, dass die Immissionsrichtwerte an der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung in der Nacht eingehalten werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
Asphaltierung der Fahrgassen: Die Fahrgasse der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren.
- ### D. PFLANZLISTE
- Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.
- Hochstämme (Stellplatzanlage):**
Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestris)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rothorn (Crataegus laevigata)
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Gem. Eberesche (Sorbus aucuparia)
Linde (Tilia cordata)
- Hochstämme (Ordnungsbereich A1):**
Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 14 cm:
Säulen-Spitzahorn (Acer platanoides 'Columnara')
Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata')
Säulen-Zitterpappel (Populus tremula 'Erecta')
Säulen-Eiche (Quercus robur 'Fastigiata')
- Heister (Ordnungsbereich A2):**
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 (Ordnungsbereich A2 und A3):
Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100cm Höhe

Feldahorn (Acer campestris)	Falscher Jasmin (Phlaidaphyscoronarius)
Sommerflieder (Buddleia davidii)	Schlehe (Prunus spinosa)
Buchsbaum (Buxus sempervirens)	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hartnagel (Cornus alba)	Alpenbeere (Ribes alpinum)
Roter Hartnagel (Cornus sanguinea)	Hundrose (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 vulgare)	Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)	Schneeball (Viburnum opulus)
Gem. Heckenkirsche (Prunus laurocerasus)	
Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus)	



3. Kampfmittelräumung
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgt zusätzliche Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasterausweis übereinstimmt.
Euskirchen, den 14.07.2011

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Euskirchen, den 14.07.2011

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 14.07.2011

Kopie
Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Euskirchen, den 14.07.2011

Beschluss zur Änderung
Dieser Plan ist gem. § 1 (8) BauGB auf Grund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 20.4.2011 erstellt worden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 20.4.2011 öffentlich bekannt gemacht.

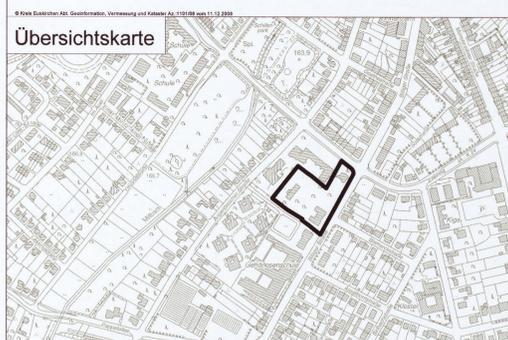
Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 20.4.2011 stattgefunden.

Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 14.07.2011 bis 14.07.2011 öffentlich ausliegen. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wurde nicht erstellt.
Euskirchen, den 20.4.2011

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 2a (7) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.07.2011 durchgeführt. Ihre Zustimmung ist Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.
Euskirchen, den 20.4.2011

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 20.4.2011 ist der Bebauungsplan Nr. 118/2011 bekannt gemacht.
Euskirchen, den 20.4.2011

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) bekannt gemacht am 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
Verordnung über die Ausweisung der Bauteile und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung - PlanZV) bekannt gemacht am 18.12.1990 (BGBl. I S. 172).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) bekannt gemacht am 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256).
Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWVG) bekannt gemacht am 26.08.1999 (GVBl. NW S. 306).
Gesetz über die Umweltauswirkungenprüfung (UVP) bekannt gemacht am 24.02.2010 (BGBl. I Nr. 7 S. 84).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekannt gemacht am 08.08.2009 (BGBl. I 2009, S. 2543).
Gesetz zur Sicherung der Naturhaube und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) bekannt gemacht am 01.07.2000 (GVBl. NW S. 158) (BGBl. I 1991 S. 98).



STADT EUSKIRCHEN

1. Änderung B-Plan Nr. 118 - Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße

Entwurf

M. 1 : 500

Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561 / 944901
Telefax 06561 / 944902
E-Mail info-bit@e-u.de
Internet www.e-u.de