

**Stadt Euskirchen
Ortsteil Euskirchen**

**extliche Festsetzungen
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 118
„Eifelring / Augenbroicher Straße / Billiger Straße“**

(Änderungen nach der Auslegung sind kursiv und fett dargestellt)

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB**

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 Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb 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 / Meerestiere (WZ 47.23.0)
- Drogerie-/ Kosmetikartikel (WZ 47.75.0)
- Reinigungsartikel (WZ 47.78.9 tw.)
- Pharmazeutische Artikel (WZ 47.73.0)
- Sanitätswaren (WZ 47.74.0 tw.)
- Blumen / Zimmerpflanzen (WZ 47.76.0 tw.)

Als Randsortimente sind die unten angeführten Sortimente mit maximal 160 m² Verkaufsfläche zulässig. Von dieser Verkaufsfläche dürfen maximal 50 m² 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 tw.)
- Bastelbedarf (WZ 47.62.2 tw.)
- Bekleidung (WZ 47.71.0 tw.)
- Schuhe (WZ 47.72.1)

- Elektrogeräte (WZ 47.54.0)
- Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0)
- Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
- Fotoartikel, (WZ 47.78.2)
- Geschenkartikel (WZ 47.78.3 tw.)
- Haushaltswaren (WZ 47.59.9 tw.)
- 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 Nutzungsschablonen als Höchstgrenze festgesetzt.

Definition der Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunkts und der Höhenlage 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 Höhenlage der Ebene 0,0 = 171,30m ü NHN.

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 Stellplatzbegrünung

Je acht Stellplätze ist in ein hochstämmiger, mind. 3x verpflanzter 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. Vorkehrungen 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 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 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, Bundesland Nordrhein-Westfalen. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

C. HINWEISE

1. Entwässerung

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal in 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:

- **Öffnungszeit:** 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 Ausstapeln 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 Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren.

3. Kampfmittelräumung

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 (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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

Hochstämme (Ordnungsbereich A1),**Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 14 cm:**

Säulen-Spitzahorn	(Acer platanoides 'Columnare')
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),
Bergaho	(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 campestre)	Falscher Jasmin(Philadelphuscoronarius)
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)	

Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus)