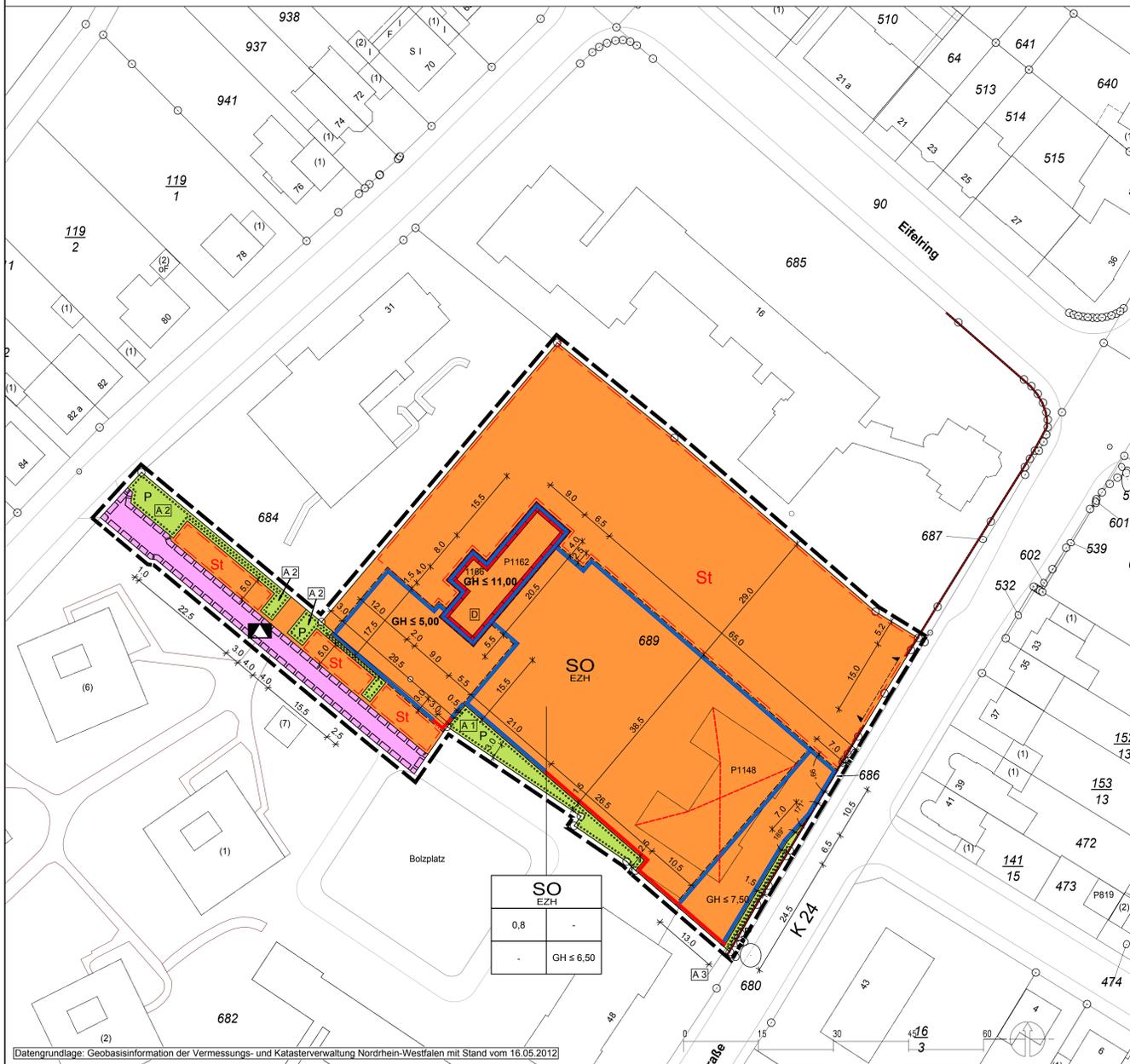


Stadt Euskirchen, 2. Änderung B-Plan Nr. 118 - Augenbroicher Straße / Billiger Straße



Datengrundlage: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Nordrhein-Westfalen mit Stand vom 16.05.2012

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 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
 - GHs11,00m** Gebäudehöhe max. 11,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baulinie**
 - Baugrenze**
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Gemeinbedarf**
 - Schule**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtbereich**
- 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 Bäumen und Sträuchern
 - A3** Heckenpflanzung
- Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Denkmalgeschützte Mauer (nachrichtlich)**
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - Flurstücksgrenze laut Kataster Flurstücksnummer laut Kataster**
 - Bemaßung**
 - Gebäude**
 - Abriss Gebäude**

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 und eine Dienstleistungseinrichtung (Banken und Versicherungen).
- 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 / Meeresere (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)
- 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 0,95 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 Dachschnecken).
Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe
Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Ebene 0,0 = 171,30m ü 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 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 Bäumen und Sträuchern (A2)**
Im Ordnungsbereich A2 sind je in den festgesetzten randlichen Grünflächen sind je 100 m² Fläche 25 Sträucher und 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei vorhandene heimische Laubbäume und Sträucher, diesem Pflanzmaß anzurechnen sind. Zur Erschließung des Sondergebietes von der privaten Verkehrsfläche aus ist in der Grünfläche A2 die Anlage eines 1,0m breiten Fußweges zulässig.

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 muss 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 einhalten und bündig mit der Wand des Einkaufsmarktes und dem Boden abschließen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS §86 ABS. 1 NR. 1 UND NR. 4 BAUO NRW

- 1 Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind in der Summe bis zu maximal 70m² zulässig. Zudem sind Pylone bis zu einer Höhe von 3,0m mit einer Werbefläche von maximal 15 m² zulässig. Abweichend sind zusätzliche Werbeanlagen zulässig, wenn sie keine schrift- bzw. produktbezogenen Werbeaussagen haben, bezogen auf das Gebäude eine untergeordnete Fläche beanspruchen und sich gestalterisch einfügen.

C. 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. Folger 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.

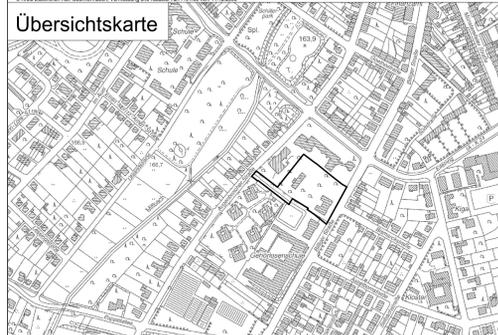
D. HINWEISE

- 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:
- **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 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 KDD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 4. Artenschutz**
Vor Beginn von Abruch und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind.

E. 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) | Mehlbere (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 'Tremza') | |
| 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 campestre) | Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius) |
| (Buddleia davidii) | Schlehe (Prunus spinosa) |
| Buchsbaum (Buxus sempervirens) | Faulbaum (Rhamnus frangula) |
| Hartriegel (Cornus alba) | Alpenbeere (Ribes alpinum) |
| Roter Hartriegel (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 anagyroides) | Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris) |
| Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) | Schneeball (Viburnum opulus) |
| Gem. Heckenkirsche (Prunus laurocerasus) | |
| Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) | |



STADT EUSKIRCHEN

2. Änderung B-Plan Nr. 118 - Augenbroicher Straße / Billiger Straße

Satzung

M. 1 : 500
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz
Telefon 06561 / 944901
Telefax 06561 / 944902
E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.
Euskirchen, den 11.06.2012
gez.: Fleischer
Siegel

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Euskirchen, den 11.06.2012
gez.: Fleischer
Siegel

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Bitburg, den 06.06.2012
ausgefertigt:
Bitburg, den 06.06.2012
gez.: Cirsovius
Siegel

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

Beschluss zur Änderung
Dieser Plan gem. § 1 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 19.06.2012 aufgestellt worden. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 23.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am / 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 LV.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.07.2012 bis 02.08.2012 öffentlich ausgelegt. Ein Umweltbericht gem. § 2a Bau GB wurde nicht erstellt.

Euskirchen, den 03.08.2012
Der Techn. Beigeordnete
gez.: Paul Zündorf
Siegel

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a (2) BauGB LV.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.07.2012 durchgeführt. Ihnen wurde ein Frist von einem Monat zur Stellungnahme gegeben.

Euskirchen, den 26.11.2012
Der Techn. Beigeordnete
gez.: Paul Zündorf
Siegel

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 02.10.2012 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 02.10.2012
Der Bürgermeister
gez.: Dr. Uwe Friedl
Siegel

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 07.11.2012 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Euskirchen, den 26.11.2012
Der Bürgermeister
gez.: Dr. Uwe Friedl
Siegel

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht am 23.01.1990 (BGBl. I, S. 123).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) bekanntgemacht am 23.01.1990 (BGBl. I, S. 123).
Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planlinienvorordnung 1992 - PlanZ 90) bekanntgemacht am 18.12.1990.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) bekanntgemacht am 01.03.2009 (GVBl. NRW S. 256).
Waldgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswaldgesetz - LWG) bekanntgemacht am 20.06.1999 (GVBl. NRW S. 800).
Gesetz über die Umweltauswirkungenprüfung (UVP/G) bekanntgemacht am 24.02.2010 (BGBl. I Nr. 7, S. 94).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 06.08.2009 (BGBl. I 2009, S. 2543).
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) bekanntgemacht am 21.07.2006 (GVBl. NRW S. 368) (BGBl. I, 1991 S. 58).

