

Begründung der Ergänzung der Textlichen Festsetzungen (Ziff. 2.0) zum Bebauungsplan Nr. 93:

Der Bebauungsplan Nr. 93/Ortsteil Euskirchen befindet sich südlich der Thomas-Eßer-Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 11,0 ha. Ca. 8,5 ha hiervon sind als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planungsrechtes ist derzeit keine ordentliche Abrechnung der Erschließungsmaßnahme möglich, da die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Euskirchen neben der Grundstücksfläche die Ausnutzbarkeit auf der Basis der Geschosse verlangt, um Beiträge erheben zu können. Der Bebauungsplan Nr. 93 sieht derzeit neben der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,6 lediglich für verschiedene Planbereiche festgesetzte maximale Gebäudehöhen vor, da in einem Gewerbegebiet häufig Flachdächer entstehen. Die Festsetzung einer Geschossigkeit oder Traufhöhe fehlt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in Form von maximalen Gebäudehöhen in m über NN festgesetzt, da im Plangebiet ein von Norden nach Süden ansteigendes Gelände vorliegt und somit genauere Höhenangaben für die zukünftige Bebauung getroffen wurden. Im nördlichen Plangebiet werden Geländehöhen von ca. 179,3m ü. NN und im südlichen Plangebiet von ca. 182,5m ü. NN gemessen.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist dahingehend gestaffelt, dass die Neubebauung westlich der Planstraße "A" (Otto-Lilienthal-Straße) bei ca. 9,0m Gebäudehöhe in Anpassung an das vorhandene Gelände liegen wird und östlich der Planstraße bei ca. 13,50m Gebäudehöhe.

Die Höhenausweisung erfolgte in Anlehnung an die Höhenstruktur der umgebenden Bebauung und an die Höhenausweisung der angrenzenden Bebauungspläne.

Um eine Abrechenbarkeit der Erschließungsanlagen gewährleisten zu können, sollen die textlichen Festsetzungen (Ziff. 2.0 Höhenlage der baulichen Anlagen) im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung daher um folgenden Textbaustein ergänzt werden: *„Die zulässige Traufhöhe der Gebäude entspricht den maximal zulässigen Gebäudehöhen.“*

Die geplante Bebauungsplanänderung betrifft keine Grundzüge der Planung, so dass ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden kann. Die Bebauungsplanänderung erhält eine Begründung. Ein Umweltbericht gem. § 2a Baugesetzbuch wird nicht erstellt.

Euskirchen, den

04.05.2009

Dr. Friedl
Bürgermeister

