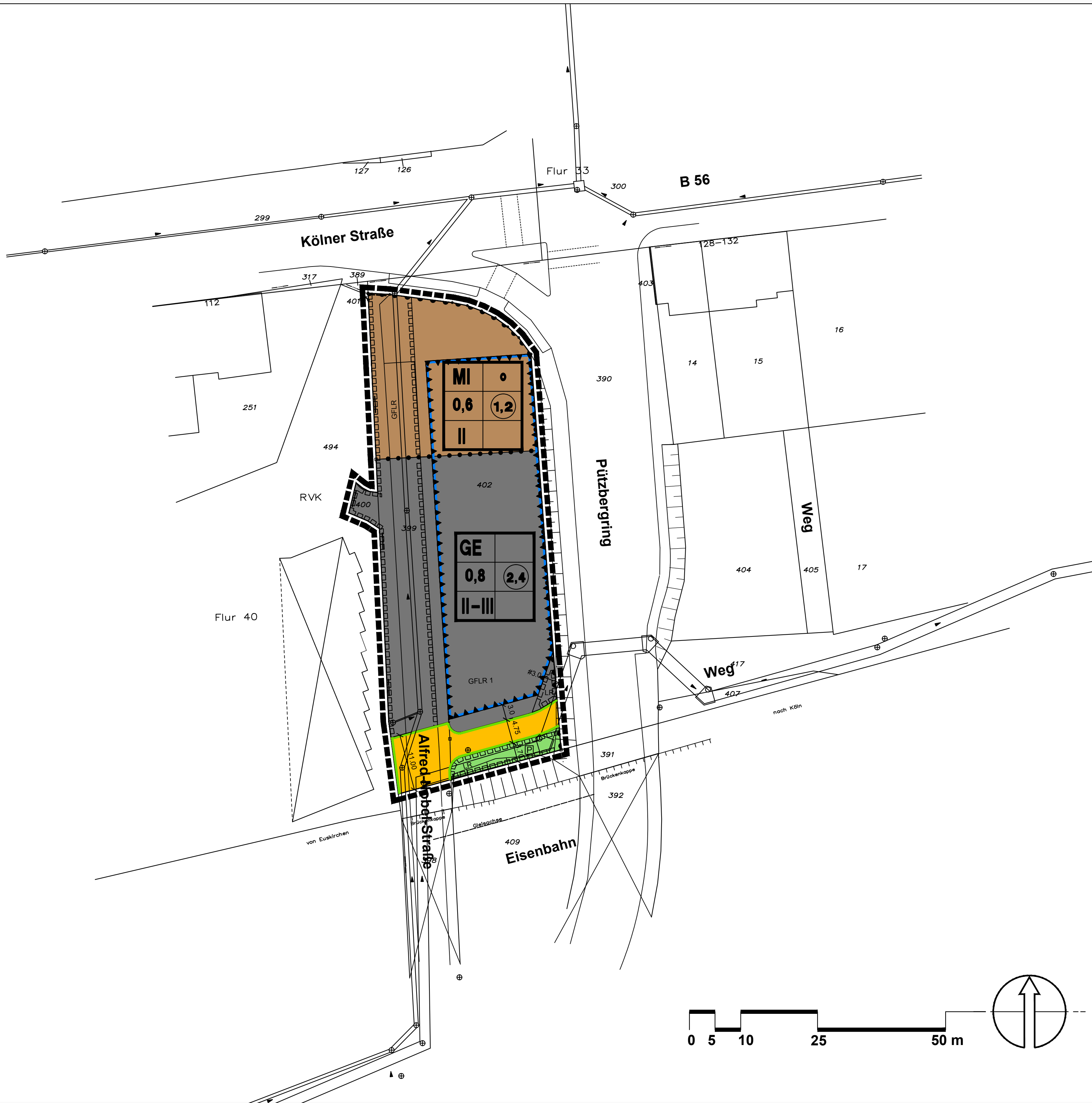


# STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL EUSKIRCHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 106, 1.ÄND



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet GE sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII gem. Abstandserlass vom 02.04.1998 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 - Tankstellen - BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind nur als Teil des Betriebsgebäudes zulässig, wenn sie sich in Größe und Gestaltung diesem deutlich unterordnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 - Vergnügungsstätten - ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil der Bebauungsplanung sind.

#### 1.2 Mischgebiet (MI)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 6 Gartenbaubetriebe Nr. 7 Tankstellen Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### 2.0 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist so zu bepflanzen, dass das diese Fläche überlagernde Leitungsrecht nicht beeinträchtigt wird. Die Bepflanzung ist fachgerecht gem. Pflanzliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

### 3.0 Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten und -zugänge zum Pützbergling sind nur im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

### 4.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gem. Schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 106 auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind die Baufelder MI und GE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die im Schallschutzgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche mit den empfohlenen passiven Schallschutzempfehlungen einzuhalten.

### 5.0 Hinweise

#### 5.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. < 5m unter Flur. Bei z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. Keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - darf ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen, damit keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

#### 5.2 Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 oder 7491, Fax 02425/7584 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.

#### 5.3 Kampfmittelräumung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Rechtzeitig vor Durchführung von Baumaßnahmen aller Art hat der jeweilige Eigentümer der betroffenen Flächen eine Sondierung bzw. Räumung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln über die örtliche Ordnungsbehörde zu veranlassen.

#### 6.0 Abstandsliste

Gemäß § 1 Abs. 4 der BauNVO wird das Gewerbegebiet - GE - in Anlehnung an den Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales, des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, des Ministeriums für Bauen und Wohnen, des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr und des Innenministeriums vom 02.04.1998 wie folgt gegliedert: im Bereich des Gewerbegebietes GE sind alle unter ffd. Nr. 1 - 212 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsliste unzulässig.

### Anhang:

#### PFLANZLISTE

Empfehlungen für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes

##### Hochstämme:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Rothorn (Crataegus laevigata)  
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)

##### Obstbäume:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm  
Apfel (Lokalsorten)  
Birne (Lokalsorten)  
Kirsche (Lokalsorten)  
Pflirsch (Lokalsorten)

##### Heister:

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:

Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100cm Höhe  
Feldahorn (Acer campestre)  
Sommerflieder (Buddleia davidi)  
Buchsbaum (Buxus sempervirens)  
Harnrögel (Cornus alba)  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Haselnuss (Corylus avellana)  
Rothorn (Crataegus laevigata)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Forsythie (Forsythia intermedia)  
Winterjasmin (Jasminum nudiflorum)  
Gewöhnlicher Goldregen (Laburnum anagyroides)  
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)  
Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Vogelkirsche (Prunus avium)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Mehlbere (Sorbus aria)  
Gem. Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Linde (Tilia cordata)

Pflaume (Lokalsorten)  
Quitte (Lokalsorten)  
Walnuss (Lokalsorten)

Falscher Jasmin (Philadelphus coron.)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Faulbaum (Rhamnus frangula)  
Alpenrose (Rosa alpinum)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Apfel-Rose (Rosa rugosa)  
Himbeere (Rubus idaeus)  
Salweide (Salix caprea)  
Purpureweide (Salix purpurea)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)  
Scheuchzer (Viburnum opulus)

Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)  
Kletter-Rose (Rosa spec. ligeti)  
Kletter-Wein (Parthenocissus tric.)  
Elder (Hedera helix)

## ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

|    |                |
|----|----------------|
| MI | Mischgebiete   |
| GE | Gewerbegebiete |

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

|        |                                                      |
|--------|------------------------------------------------------|
| 0,8    | Grundflächenzahl (GRZ)                               |
| 2,4    | Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß              |
| III    | Anzahl der Vollgeschosse, zwingend                   |
| II-III | Anzahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

|   |                 |
|---|-----------------|
| 0 | offene Bauweise |
|   | Baugrenze       |

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | Straßenverkehrsflächen            |
|  | Straßenbegrenzungslinie           |
|  | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten |

Grünflächen

|   |                    |
|---|--------------------|
| P | private Grünfläche |
|---|--------------------|

Sonstige Planzeichen

|  |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes passiver Lärmschutz: gem. Schallschutzgutachten (siehe Textliche Festsetzungen) |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------|
|  | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, gem. Planeintrag |
|--|-----------------------------------------------------------------------------|

|  |                                         |
|--|-----------------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
|--|-----------------------------------------|

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
|--|--------------------------------------|

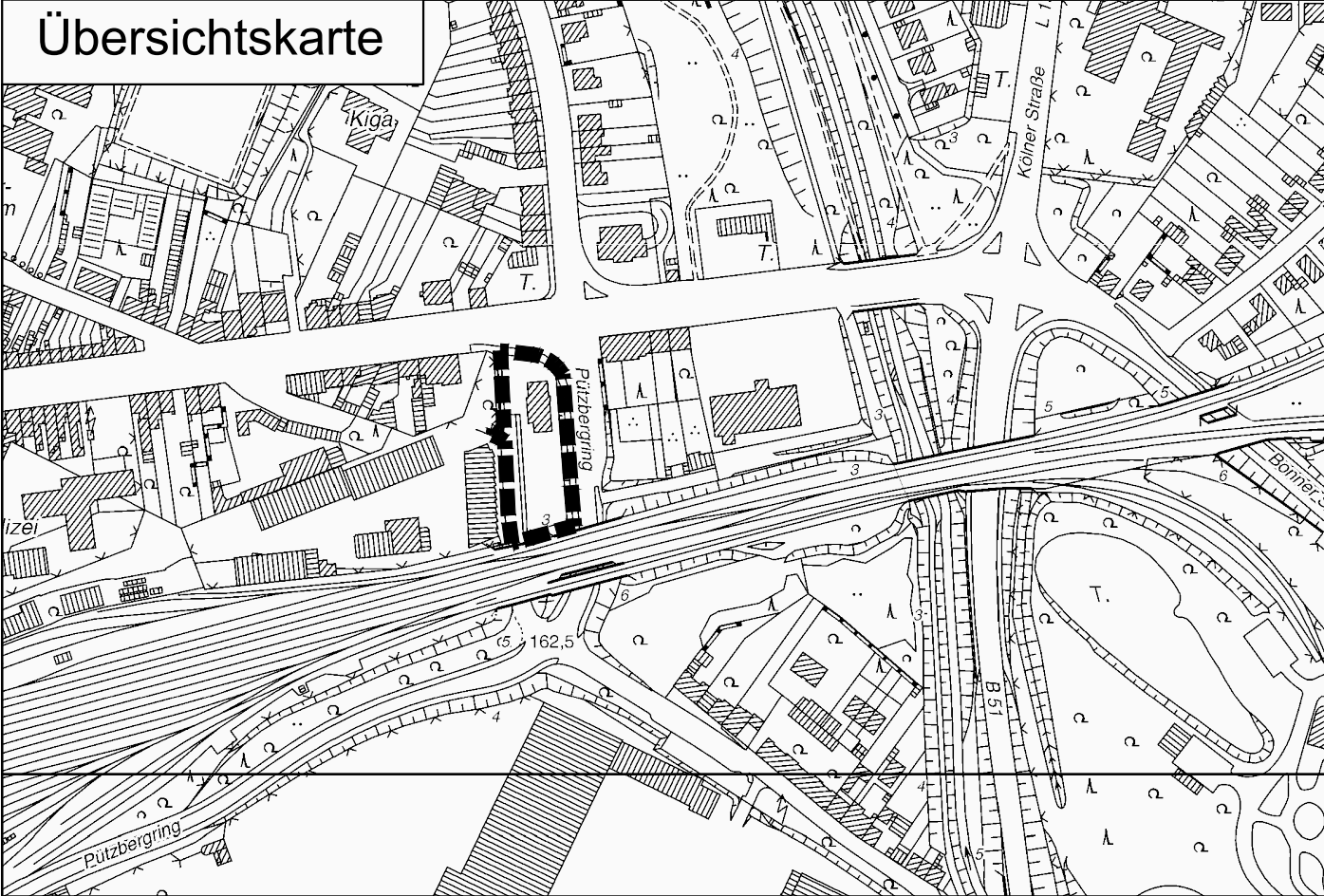
Nachrichtliche Übernahme

|  |                                                 |
|--|-------------------------------------------------|
|  | Aufschüttung zur Herstellung des Straßenkörpers |
|--|-------------------------------------------------|

Zeichen der Kartengrundlage

|  |                                                  |
|--|--------------------------------------------------|
|  | vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer |
|  | vorh. Bebauung                                   |

## Übersichtskarte



## STADT EUSKIRCHEN

## ORTSTEIL EUSKIRCHEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 106 1. ÄNDERUNG

M. 1 : 500

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

Euskirchen, den 17.06.2005  
gez. W. Gerhard  
Off. best. Vermessungsg.  
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Euskirchen, den 17.06.2005  
gez. W. Gerhard  
Off. best. Vermessungsg.

### Planung

Entwurfsbearbeitung:  
Euskirchen, den 20.06.2005  
ausgefertigt:  
Euskirchen, den 20.06.2005  
gez. R. Borschdorf  
Dipl. Ing.  
gez. N. Klip

### Kopie

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

### Beschluss zur Aufstellung

Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 02.12.2004 aufgestellt worden.

### Bekanntmachung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Aushang vom 03.01.2005 bis 10.01.2005 ortsblich bekannt gemacht.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 07.04.2005 stattgefunden.

### Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 23.03.2005 durchgeführt.

Euskirchen, den 18.05.2005  
Der Bürgermeister  
I.V.

gez. Zündorf  
Technischer Beigeordneter

### Beschluss des Entwurfs und Auslegung

Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2005 bis 20.07.2005 öffentlich ausgelegt.

Euskirchen, den 02.08.2005  
Der Bürgermeister  
I.V.

gez. Zündorf  
Technischer Beigeordneter

### Beschluss als Satzung

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 20.10.2005 als Satzung beschlossen worden.

Euskirchen, den 01.04.2009  
Der Bürgermeister

gez. Friedl  
Dr. Friedl

### Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.04.2009 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Euskirchen, den 28.04.2009  
Der Bürgermeister

gez. Friedl  
Dr. Friedl

### Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht am 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141).  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) bekanntgemacht am 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90) bekanntgemacht am 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) bekanntgemacht am 01.03.2000 (GVBl. NW S. 226).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) bekanntgemacht am 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bekanntgemacht am 12.02.1990 (BGBl. I S. 205).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 04.04.2002 (BGBl. I 2002, S.1193 ff).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) bekanntgemacht am 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568).