

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 106

der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiete 1 und 2 (GE 1, GE 2)

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 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. Ausserdem sind sie nur für den Betriebsinhaber oder -leiter zulässig.

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 Mischgebiete 1 und 2 (MI 1, MI 2)

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 Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten und - zugänge zur Ringstraße sind unzulässig.

3.0 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht gem. Pflanzliste zu bepflanzen und zu erhalten. Zur Begrünung von Stellplatzanlagen sind pro 6 Stellplätze oder pro 75m² befestigte Fläche ein hochstämmiger, mind. 3 x verpflanzter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14cm, gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche, fachgerecht gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Zum Schutz der Erdgeschosse und Freiräume der Rückseite der Gebäude Kölner Str. 128-132 wird aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand (hochabsorbierend, Schalleistung $\geq 25\text{dB}$) festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist entsprechend den Vorgaben der Schallimmissionstechnischen Untersuchung zum Neubau der Ringstraße¹ auf der Grundlage der 16. BImSchV zu errichten.

Darüber hinaus ist für die o.g. bestehenden Gebäude passiver Lärmschutz vorzunehmen. Gem. VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" gilt für alle Räume, dass zur Tagzeit die Immissionsbelastung von 40 dB(A) und zur Nachtzeit von 30 dB(A) nicht überschritten werden darf. Für Schlafräume sollten zusätzliche Schalldämmlüftungen vorgesehen werden. Hinsichtlich von Rolladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird.

Die Vorgaben der Schallimmissionstechnischen Untersuchung zum Neubau der Ringstraße sind entsprechend anzuwenden.

Gem. Schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan² auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind die Baufelder MI1, MI2, GE1 und GE2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. 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. <3m unter Flur. Bei z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Eine 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.

¹ Ing.Büro Kals, Herzogenrath (12/1996)

² Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin (03/2002)

5.4 **Sonstiges**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des Wendehammers in der Alfred-Nobel-Straße darf zur Gewährleistung des Bus-Notverkehrs der RVK nicht geparkt werden. Im Zuge der Straßenumbaumaßnahme wird dies straßenverkehrstechnisch geregelt.

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 der Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind folgende Betriebsarten unzulässig:

alle unter Ifd. Nr. 1 - 212 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsliste

Anhang:

PFLANZLISTE

Empfehlungen für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Hochstämme:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche

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

Obstbäume:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche

Apfel	(Lokalsorten)	Pflaume	(Lokalsorten)
Birne	(Lokalsorten)	Quitte	(Lokalsorten)
Kirsche	(Lokalsorten)	Walnuss	(Lokalsorten)
Pfirsich	(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)	Falscher Jasmin	(Philadelphus coronarius)
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)		

Fassadenbegrünung

Blauregen	(Wisteria sinensis)
Efeu	(Hedera helix)
Kletter-Hortensie	(Hydrangea petiolaris)
Kletter-Rose	(Rosa spec.)
Trompetenblume	(Campsis radicans)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Echter Wein	(Vitis vinifera)
Gewöhnlicher wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Kletter-Wein	(Parthenocissus tricuspidata)