

STADT EUSKIRCHEN ORTSTEIL EUSKIRCHEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 113

**„Baugebiet zwischen
Jülicher Ring, Kessenicher Straße Schillingstraße und Unitasstraße“**

Architekt und Ingenieure
Horst Belter + Partner
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@horst-belter.de
www.horst-belter.de

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 **Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes wird im Eckbereich von der Kessenicher Straße und dem Jülicher Ring Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO, entlang der Kessenicher Straße Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO und ansonsten allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) und die zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.

SO1 Zulässig sind:

Im Erdgeschoss: Einzelhandel für die Nahversorgung mit max. 800 qm Verkaufsfläche. Zulässige nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- a) Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13),
 - b) Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB15-18),
 - c) Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66),
 - d.h. Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere die der Grundversorgung mit Lebensmitteln.
- Sonstige Sortimente dürfen max. 10 % der Verkaufsfläche betragen.
Im 1., 2. und 3. Obergeschoss: Wohnen und Dienstleistungen.

SO2 Zulässig sind:

Einzelhandel für die Nahversorgung mit max. 1.600 qm Verkaufsfläche. Zulässige nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- a) Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13),
 - b) Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB15-18),
 - c) Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66),
 - d.h. Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere die der Grundversorgung mit Lebensmitteln.
- Sonstige Sortimente dürfen max. 10 % der Verkaufsfläche betragen.

1.2 **Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)**

In den Baugebieten mit einer festgesetzten dreigeschossigen Bauweise darf die Firsthöhe das Maß von maximal 14,00 m und mit einer zweigeschossigen Bauweise darf die Firsthöhe das Maß von maximal 11,00 m über der mittleren Höhenlage der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

1.3 **Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, der als Grünfläche zu gestalten ist.

Darüber hinaus gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Gemeinschaftsstellplätze einschließlich deren Zuordnung.

1.4 **Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis max. 30 cbm im allgemeinen Wohngebiet nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme im Bebauungsplangebiet zulässig.

1.5 **Begrünungsmaßnahmen**

Entlang der Außenwände der neuen Abgrenzung SO / Blockinnenbebauung zur südlichen und westlichen Wohnbebauung und als nördlicher Abschluss der Gemeinschaftsstellfläche zur angrenzenden Bebauung

entlang des Jülicher Rings sind eine Mischung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Sträuchern sowie immergrüne Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche A + B ist pro angefangene 12 PKW Stellplätze je ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

1.6 Schallschutzmaßnahmen

Entlang der Grundstücksgrenze zu den Wohnhäusern Jülicher Ring 23 + 25 sind die nördlichen Stellplätze pultdachförmig einzuhausen. Dabei soll die schalldichte Rückseite der Einhausung eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen, an der sich unmittelbar eine schräge schalldichte Dachfläche anschließt, deren Oberkante sich mindestens 4 m über dem Bodenniveau der zu überdachenden Stellplätze befindet. Die Tiefe der Überdachung soll 5 m nicht unterschreiten und die Konstruktion soll auf der gesamten Länge von ca. 54 m errichtet werden.

2. Hinweise

2.1 Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auengebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2.2 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei 1 - 3 m unter Flur zu erwarten. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen und die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten sind.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch ein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

2.3 Boden

Wenn im Zuge der Erdarbeiten vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden sollten, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodengesetz (LBodSchG) – unverzüglich zu informieren.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen behördlichen Entscheidung ist, an der die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.

2.4 Baudenkmal

Die Gebäude entlang der Unitasstraße sind im Baugenehmigungsverfahren auch bei Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW) der Unteren Denkmalbehörde zur Genehmigung vorzulegen, da sie gegenüber des Baudenkmals Nr. 406 „Gertrudisschule“ liegen.

2.5 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425/7684 oder 7491; Fax 02425/7584) unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.6 Kampfmittelräumung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise vor, jedoch kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.