

Bebauungsplan Nr. 126

Ortsteil Euskirchen, für den Bereich Kapellenstraße, Hochstraße und Bleigasse

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

MK 1 - 4 – Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

Gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO sind die nachfolgenden gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

Nr. 2 Vergnügungsstätten

Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 fallen.

Innerhalb der Kerngebiete sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss gemäß § 7 (3) BauNVO allgemein zulässig.

Im Erdgeschoss sind Wohnungen ausnahmsweise gemäß § 7 (3) 2 BauNVO zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind innerhalb des Kerngebietes Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im MK1 kann das Dachgeschoss im Bereich der Baulinien maximal um 1,5 m hinter die Baulinien zurücktreten.

1.3 Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauONW

Dächer

Im Kerngebiet MK 2 u. 3 sind geneigte Dächer von 20° bis 45° Dachneigung zulässig.

Im Kerngebiet MK 1 sind Dächer von 0° bis 45° zulässig.

Im Kerngebiet MK 4 sind geneigte Dächer bis 30° Dachneigung zulässig.

3. KENNZEICHNUNG

gemäß § 9 (5) BauGB

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Übergang zwischen Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

4. HINWEISE

4.1 Bodendenkmalpflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des historischen Stadtkerns von Euskirchen. Bei Erdarbeiten ist mit der Aufdeckung und Zerstörung von Bodendenkmälern zu rechnen, so dass § 29 DSchG zur Anwendung kommt. Danach hat derjenige, der ein Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die Umsetzung erfolgt über eine Erlaubnis nach § 9 DSchG.

Es wird empfohlen, im Vorfeld von Bodeneingriffen den Umfang archäologischer Sicherungsmaßnahmen durch Sachverhaltsermittlung zu klären.

4.2 Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Die Flächen sind bedingt durch die Bestandsinfrastruktur ab der Oberfläche nicht sondierbar. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

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 KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4.3 Grundwasser

Im Plangebiet sind flurnahe Grundwasserstände anzutreffen. 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 nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen, damit keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

4.4 Bodenschutz/Altlasten

Werden im Zuge von Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (BodSchG)- unverzüglich zu informieren

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

4.5 Artenschutz

Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Weitere gestalterische Festsetzungen regelt die 1.Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Euskirchen für die Innenstadt von Euskirchen vom 26.06.2007