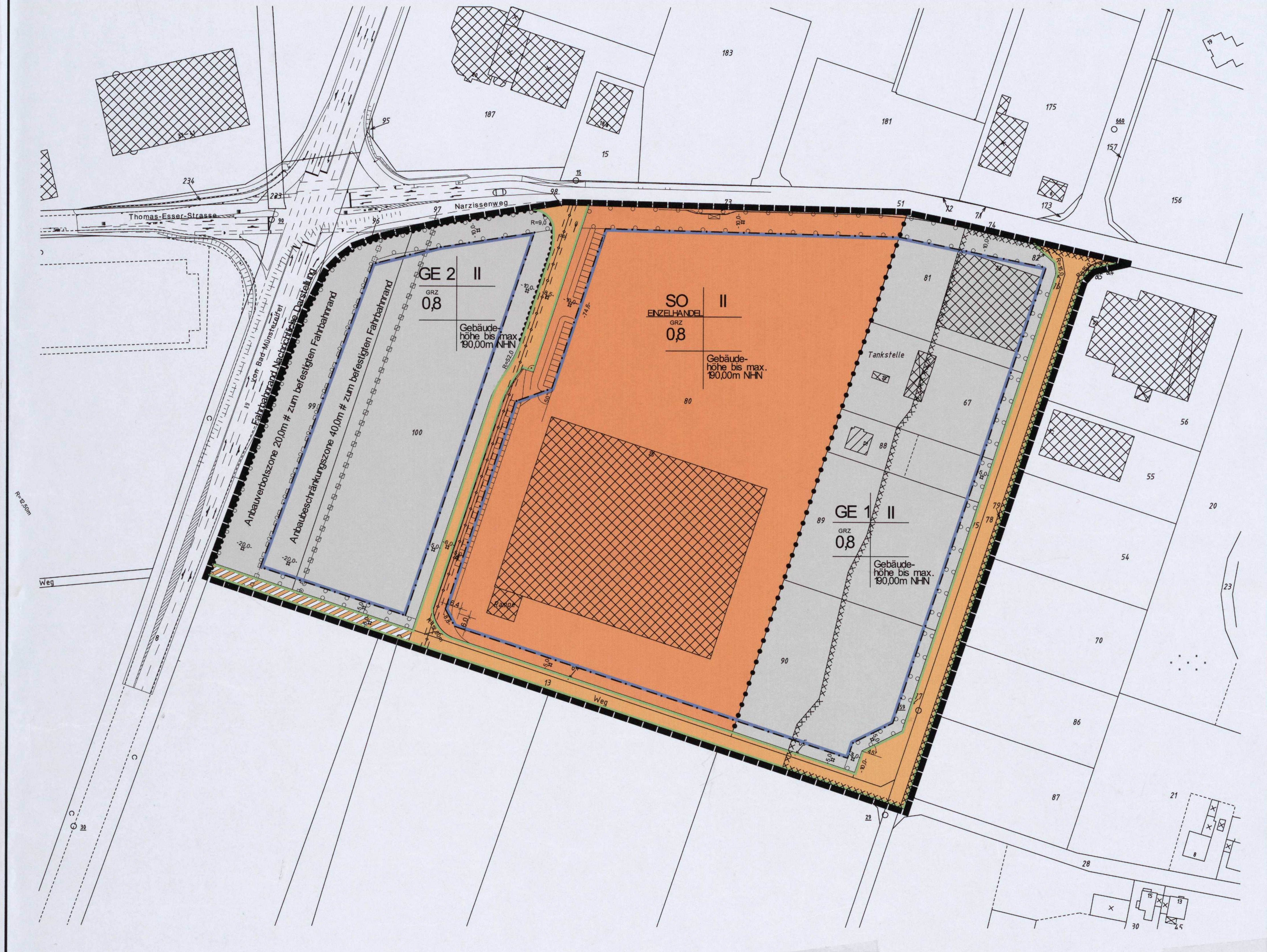
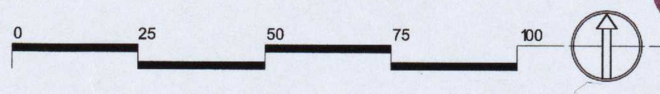
STADT EUSKIRCHEN / ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 99, 3. ÄNDERUNG





Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung zu Pkt. C / Hinweise

2.0 *Kampfmittelbeseitigungsdienst*
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der neu zu überbauenden Fläche vorzunehmen. Dies ist mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen. 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 zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3.0 *Altablagerungen*
Sollten im Bereich der ehemaligen Altablagerung „Alte Ziegelei 5306 / 189" schädliche Bodenveränderungen im Zuge von Baumaßnahmen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Euskirchen zu informieren.

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §8+11 BauNVO)

(GE) Gewerbegebiet

(SO) Sondergebiet Einzelhandel

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

II maximale Zahl der Vollgeschosse

Gebäude-höhe bis max. 190,00m NHN — maximale Gebäudehöhe über (NHN)

BAUGRENZEN
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
nach §9, Abs. 1 Nr. 11 BauBG

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN
§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

unterirdisch mit Schutzstreifen

KENNZEICHNUNGEN

XXXXX Umgrenzung der Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Anbauverbotszone 20m gemäß §9 Abs. 1 FStrG

Anbaubeschränkungszone 40m gemäß §9 Abs. 2 FStrG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet GE (gemäß § 8 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **allgemein zulässig** sind.

a) Einzelhandelsbetriebe
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig.
Abweichend davon sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den letzten Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Produktion stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.
Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugteile und zubehör nur in Verbindung mit einem Kraftfahrzeug-Reparaturbetrieb, aus der Liste des Warenverzeichnisses für die Binnenhandelsstatistik, WZ 45.32.0 und WZ 45.40.0.

b) Wohnungen (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO)
Die gemäß § 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/die Betriebsinhaber/in oder -leiter/in zulässig.

c) Gewerbegebiete GE 1 und GE 2
In den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) sind gem. § 31 BauGB Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.2 Gewerbegebiet 1 (GE 1)
Im Gewerbegebiet GE 1 sind die gem. § 8 (2) Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VI gem. Abstandserlass vom 06.06.2007 nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.3 Gewerbegebiet 2 (GE 2)
im Gewerbegebiet GE 2 sind die gem. § 8 (2) Nr.1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I IV gem. Abstandserlass vom 06.06.2007 nicht zulässig.

1.4 Sondergebiet Einzelhandel
Im gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet Einzelhandel sind großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den nachstehenden Beschränkungen für Sortimente und Verkaufsflächen zulässig.

SB Markt
Verkaufsfläche : maximal 5.800 m²

Sortimente :
Als **Kernsortiment** sind die folgenden Sortimente zulässig:

- Einzelhandel mit Fleisch- und Wurstwaren	WZ : 47.22.0
- Einzelhandel mit Getränken (Fleisch- und Wurstwaren)	WZ : 47.25.0
- Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln (Lebensmittel)	WZ : 47.21.0
- Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmittel)	WZ : 47.29.0
- Einzelhandel mit Back- und Süßwaren (Lebensmittel)	WZ : 47.24.0
- Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (Drogeriewaren)	WZ : 47.45.0
- Einzelhandel mit Blumen / Zimmerpflanzen	WZ : 47.46.1

Als **Randsortiment** mit insgesamt max. 800 m² VK sind folgende Sortimente zulässig:

- Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (Haushaltswaren)	WZ : 47.59.9
- Einzelhandel mit elektronischen Haushaltsgeräten (Elektro)	WZ : 47.54.0
- Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (Elektro)	WZ : 47.43.0
- Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (Elektro)	WZ : 47.63.0
- Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software (Elektro)	WZ : 47.41.0
- Einzelhandel mit Bekleidung (Textil)	WZ : 47.71.0
- Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln ohne Möbel	WZ : 47.64.2
- Einzelhandel mit Lederwaren und Schuhen (Lederwaren)	WZ : 47.72
- Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Optiker) (Fotozubehör)	WZ : 47.78.2
- Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- u. Heimwerkerbedarf	WZ : 47.52.3
- Einzelhandel für Spielwaren	WZ : 47.65.0
- Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	WZ : 47.62.2
- Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	WZ : 47.59.2
- Babyartikel	WZ : 47.59.9 WZ : 47.78.9

Weitere zulässige Nutzungen:

Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (Geschossfläche max. 100 m²)	WZ : 47.62.1
- Schank- und Speisewirtschaft oder Restaurants mit Selbstbedienung (Geschossfläche max. 100 m²)	WZ : 56.10.2

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen
Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO werden für die baulichen Anlagen maximale Gebäudehöhen ~~über Normalnull (NHN)~~ entsprechend den Einschrieben im Bebauungsplan festgesetzt. *in Meter über Normalhöhennull (NHN)*

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht zwingend als Zu- und Abfahrt genutzt werden, mit standortgerechten einheimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

4.0 Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a LWG)
Die Versickerung des auf allen befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen, über die Stadt Euskirchen, einzuholen.

5.0 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Pro Grundstück ist zum Anschluss an die Verkehrsfläche Narzissenweg und Felix-Wankel-Straße grundsätzlich nur eine Zufahrt in Kombination von Ein- und Ausfahrt mit einer max. Breite von 10,0 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Ein- und Ausfahrt zulässig, wenn sie aus Gründen des betrieblichen Ablaufs notwendig ist.

6.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Begrenzung der Versiegelung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Begrünung der privaten Pflanzflächen
In den nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB festgesetzten Flächen zwischen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und der überbaubaren Fläche mit einer festgesetzten Tiefe von 5,0 m ist je 20 lfdm. Straßenlänge die Pflanzung eines großkronigen, hochstämmigen, mind. 3x verpflanzten Baumes (gem. Pflanzliste) mit einem Stammumfang von 12-14 cm in 1,0 m Höhe erforderlich.
In denjenigen Pflanzstreifen, die mit einer Tiefe von 10,0 m festgesetzt sind, erfolgt je 20,0 lfm. Straßenlänge die fachgerechte Pflanzung von 2 großkronigen, hochstämmigen, mind. 3x verpflanzten Baumes (gem. Pflanzliste) mit einem Stammumfang von 12-14 cm in 1,0 m Höhe.
Außerhalb der dezentralen Versickerungsanlagen ist zusätzlich je 1,5 m² festgesetzter privater Pflanzfläche (5,0 m sowie auch 10,0 m tief) ein Strauch zu pflanzen und zu erhalten gemäß Pflanzliste (s. Anlage).

Zur Begrünung von Stellplatzanlagen sind pro 6 Stellplätze oder pro 75 m² befestigte Fläche ein hochstämmiger, mind. 3x verpflanzter Baum (gem. Pflanzliste) mit einem

Stammumfang von 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Erdoberfläche, ~~fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.~~
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang der B 51 (Anbauverbotszone) (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
In der Anbauverbotszone entlang der B 51 ist eine Baumreihe mit Hochstämmen (Spitzahorn) in der Qualität mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über der Erdoberfläche mit einem Abstand von 15,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sowie Rasenflächen anzulegen und/oder Bodendecker zu pflanzen.

B. Kennzeichnungen

1.0 Baugrundverhältnisse
Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auengebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Material enthalten kann. Folgen dieser Bodenbeschaffenheit können selbst bei gleichmäßiger Belastung unterschiedliche Setzungen sein. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes" und die 18195 „Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

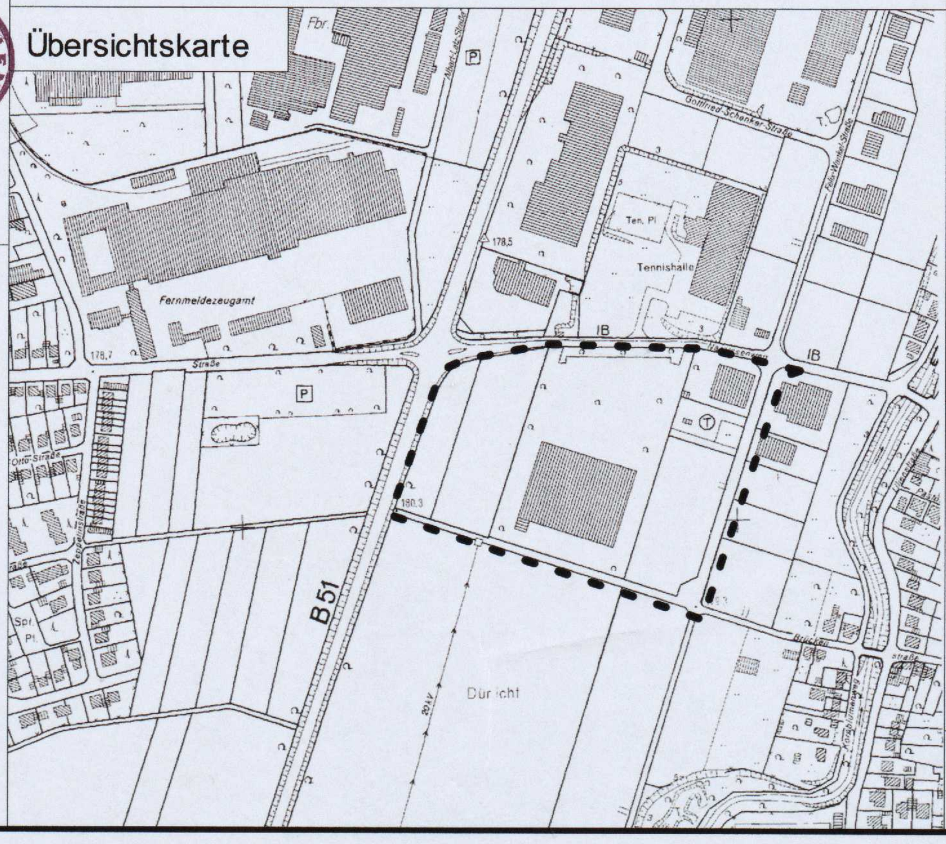
2.0 Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (=Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S) der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

C. Hinweise

1.0 Entwässerung
Für verschmutzte Oberflächenwasser (LKW-Stellplätze) ist in der Regel eine Vorbehandlung auf den privaten Grundstücken vor Einleitung in den Schmutzwasserkanal erforderlich.

© Kreis Euskirchen Abt. Geoinformation, Vermessung und Kataster AZ.: 110108 vom 11.12.2008

Übersichtskarte



ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT
BELTER + BLAESER
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen
Tel. 0 22 51 - 95 50-0
Fax 0 22 51 - 95 50-19
Dipl. Ing. Architekt Horst Belter
Dipl. Ing. Architekt Markus Blaeser
info@belter-blaeser.eu
www.belter-blaeser.eu

STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 99
3. ÄNDERUNG

M. 1 : 1000

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt.
Euskirchen, den 09.06.10 [Unterschrift]

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Euskirchen, den 09.06.10 [Unterschrift]

Planung
Entwurfsbearbeitung:
Euskirchen, den 09.06.10 [Unterschrift]
ausgefertigt:
Euskirchen, den 09.06.10 [Unterschrift]

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

Beschluss zur Änderung
Dieser Plan ist gemäß § 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 26.5.2010 aufgestellt worden.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Bekanntmachung
Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde ~~durch Aushang vom~~ AM bis 8.6.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.6.2010 bis 15.7.2010 öffentlich ausgelegen.
Ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB wurde nicht erstellt.
Euskirchen, den 1.10.2010
Der Bürgermeister
[Unterschrift] i.V. Paul Zülldorf (Techn. Beigeordneter)

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 a (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.6.2010 durchgeführt. Ihnen wurde eine Frist von 1 Monat zur Stellungnahme gegeben.
Euskirchen, den 1.10.2010
Der Bürgermeister
[Unterschrift] i.V. Paul Zülldorf (Techn. Beigeordneter)

Beschluss als Satzung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am 07.10.2010 als Satzung beschlossen worden.
Euskirchen, den 15.11.2010
Der Bürgermeister
[Unterschrift]

Bekanntmachung
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 20.11.2010 tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Euskirchen, den 24.11.2010
Der Bürgermeister
[Unterschrift]

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgemacht am 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414).

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) bekanntgemacht am 18.12.1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) bekanntgemacht am 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256).

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bekanntgemacht am 24.02.2010 (BGBl. I S. 2723).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) bekanntgemacht am 06.08.2009 (BGBl. I 2009, S. 2543).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft Landschaftsgesetzt - LG NW) bekanntgemacht am 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568). (BGBl. I. 1991 S 58).

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl I S. 2723) geändert worden ist
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 26.9.2002 I 3830, Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.8.2009 I 2723

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007