

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 131 A
der Kreisstadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

**(Bereich des Parkhauses und nähere Umgebung sowie
neue Anbindung an Pützbergring)**

Textliche Festsetzungen

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) u. (6) BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2. Mischgebiet (MI 1) (gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6), (7) u. (9) BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe < 800 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe > 800 m² Verkaufsfläche,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle oder bordellähnliche Einrichtungen.

Ausschluss von Wohnnutzung:

Im Mischgebiet MI 1 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss in der zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandten Bebauungsseite nicht zulässig.

1.3. Mischgebiete (MI 2, MI 3, MI 4) (gem. § 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe < 800 m² Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe > 800 m² Verkaufsfläche,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle oder bordellähnliche Einrichtungen.

1.4. Sondergebiete (SO) (gem. § 11 BauNVO)

Sondergebiet Parkhaus (SO Parkhaus)

Zulässig sind:

- öffentliche Parkhäuser

- **Sondergebiet Gastronomie (SO Gastronomie)**

Zulässig sind:

- Gastronomiebetriebe.

Sondergebiet Fahrradstation (SO FS)

Zulässig sind:

- ein Fahrradparkhaus,
- eine Reparatur und Wartungswerkstatt für Fahrräder,
- eine Verleihstation für Fahrräder und Zubehör,
- Verkauf von Fahrradzubehör

Die Zulässigkeit bezieht sich jeweils auch auf die Nutzung durch E-Bikes und Pedelecs.

2. Stellplätze, Carports und Garagen (gem. § 12 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB)

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen, unzulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind.

3. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Innerhalb der gemäß §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen (Lärmpegelbereiche III und IV) sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 zu errichten. Dabei gelten für die im Bebauungsplan mit Lärmpegelbereich III und IV gekennzeichneten Bereiche jeweils die entsprechenden Anforderungen für diese Lärmpegelbereiche:

Tabelle 8 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
		erf. R'_{w} des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-

II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	>80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W + F)} / S_G$

$S_{(W + F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	-1	-2	-3

$S_{(W + F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2

S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2 .

In der jeweils dem Sondergebiet SO Parkhaus zugewandten Fassade der Baufelder WA, MI 1 und MI 3 dürfen keine Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONRW vorgesehen werden.

Fenster von Schlafräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer und Gästezimmer) sind mit schalldämpften Lüftungssystemen auszustatten.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung die Erfüllung der Anforderungen an einen niedrigeren Lärmpegelbereich ausreichend ist.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachtlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

4. Grünfestsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 a BauGB)

Die öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Parkanlage - wird entsprechend eines Grünflächengestaltungplanes angelegt und dauerhaft erhalten.

5. Kennzeichnung (gem. § 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 flach-

gründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Im Altlastenkataster des Kreises Euskirchen befindet sich die eingetragene Altlast „Ehemaliges Bündler-Gelände 5306/263“. Bei Beibehaltung der derzeitigen Versiegelung besteht z.Zt. kein Handlungsbedarf.

6. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 (6) BauGB)

Nachrichtlich übernommen wird die Trasse einer Ferngasleitung inkl. beidseitigem Schutzstreifen von je 4,0 m (Stellungnahme der PLEdoc GmbH, Essen, vom 17.06.2014). Eine Versiegelung/Pflasterung des Schutzstreifens für Stellplätze und Verkehrsflächen ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege und PKW-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereichs sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leistungsüberdeckung von ≥ 1 m auszulegen. Andererseits sollte eine Überdeckung von 2,0 m nicht überschritten werden. Dies gilt auch für eine evtl. Geländemodellierung.

Es erfolgt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

7. Hinweise

Kampfmittelbeseitigung

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.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Grundwasserstand

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.