

**Stadt Euskirchen – Ortsteil Flammersheim  
Bebauungsplan Nr. 10 "Alte Lederfabrik"****TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN****A PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gemäß § 9 und § 9a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO))

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)****1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle im § 4 (3) BauNVO  
genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und  
somit nicht zulässig.

**1.2 Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO**

1.2.1 Im Mischgebiet (MI) sind die im § 6 (2) BauNVO genannten allgemein  
zulässigen Nutzungen

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten

gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.2.2 Im Mischgebiet (MI) ist die im § 6 (3) BauNVO genannte  
ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6)  
Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht  
zulässig.

1.2.3 Im Mischgebiet (MI) ist die gemäß § 6 (2) allgemein zulässige Nutzung -  
Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterarten von sonstigen  
Gewerbebetrieben, einschließlich Wohnungsprostitution - gemäß § 1 (5)  
BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

1.2.4 Im Mischgebiet (MI) sind Anlagen der Fremdwerbung als sonstige  
gewerbliche Anlagen i.S.d. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO gemäß § 1 (5)  
BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Im WA – Gebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.

#### **2.1.2 Mischgebiet (MI)**

Im MI – Gebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

#### **2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Im WA1 - Gebiet wird die Gebäudehöhe auf maximal 9,0 m und im WA2 - und WA3 - Gebiet auf maximal 11,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist bei einer zweigeschossigen Bebauung zulässig.

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Bezugshöhe = siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse des Gebäudes.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.

#### **2.2.2 Mischgebiet (MI)**

Die Gebäudehöhen sind als maximale Gebäudehöhen (GH max. in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.

Gemäß § 31 (1) BauGB können in begründeten Ausnahmefällen Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe für notwendige nutzungs- und technikbedingte Anlagen zugelassen werden.

## **3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) ist für die geplante Bebauung überwiegend die offene (o) Bauweise und für die zu erhaltende Bestandsbebauung im Mischgebiet (MI) die abweichende (a) Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden (a) Bauweise sind Baukörperlängen über 50 m zulässig.

#### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

#### **5. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)**

##### **5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA1 bis WA3) sind gemäß § 12 (6) BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten und als Grünfläche zu gestalten.

##### **5.2 Mischgebiet (MI)**

Im Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zu diesem Zweck gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) zulässig.

#### **6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA1 bis WA3) nur bis zu einer Größe von 30 cbm umbauter Raum zulässig.

Die der Versorgung sowie der Ableitung von Abwasser im Plangebiet dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA1 bis WA3) ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

#### **8. Mit Gehrechten und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im südlichen Bereich des Flurstücks 58 ist ein Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Zur Ableitung von Abwasser aus dem MI-Gebiet ist im Bereich des WA3-Gebiets ein Leitungsrecht (LR) zugunsten der Flurstücke 42 tlw., 57, 58 tlw.

und 59 tlw. festgesetzt. Diese Fläche ist von Überbauung und tief wurzelnden Gehölzen freizuhalten.

### **9. Sichtdreiecke**

Die Flächen der Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über der Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

## **B KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 und 3 BauGB)**

### **1. Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.

In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Fassung April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

### **2. Altlastenfläche**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Altstandort gemäß des Altlastenkatasters des Kreises Euskirchen, Kataster Nr. 5307/108 (Lederfabrik Schäfer). Diese Fläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## **C HINWEISE**

### **1. Archäologische Funde**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, 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.

### **2. Bodenschutz / Bodenveränderungen**

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18 915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

### 3. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden und/oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland bei der Bez.Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221-2292595 zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### 4. Abwasserbeseitigung und Regenrückhaltung

Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) wird zukünftig abweichend zu den Festsetzungen des GEP's im Mischsystem entwässert. Um die hydraulische Situation in der Geierstraße nicht zu verschlechtern, müssen die anfallenden Niederschlagswässer auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden und gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Die Drosselwassermenge je Grundstück beträgt 0,8 l/s. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die geplante Entwässerung des Mischgebietes (MI) wird im Rahmen der Umbaumaßnahmen im Trennsystem erneuert und für die Ableitung in westlicher Richtung konzipiert. Diese Konzeption schließt ebenfalls die Flächen der geplanten Mehrfamilienhäuser entlang der Geierstraße ein. Da das Entwässerungssystem der Prognosefläche des GEP's zwischen dem Plangebiet und der L 210 noch nicht existiert, werden die getrennt aufgenommenen Schmutz- und Niederschlagswässer an ihrem Endpunkt zusammengefasst und provisorisch dem neuen Mischwasserkanal des Allgemeinen Wohngebiets (WA) zugeführt.

Damit es zu keiner hydraulischen Verschlechterung der bestehenden Situation in der Geierstraße kommt, müssen die Niederschlagswässer des MI-Gebietes ebenfalls vor Einleitung in das Mischwassernetz zurückgehalten und gedrosselt abgegeben werden.

Die Drosselwassermenge für das Regenwassernetz des Mischgebietes beträgt 40 l/s. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Desweiteren wird die Nutzung von Niederschlagswasser empfohlen.

### 5. DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, im Fachbereich 9 – Stadtentwicklung und Bauordnung, während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

### 6. Erneuerbare Energien

Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) verwiesen.

### 7. Artenschutz

Vor Beginn von Abbruch- und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen sind.

Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Entfernung von Gehölzen, ist gemäß den Bestimmungen des § 39 (5) BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten.

Gemäß Artenschutzvorprüfung sind für den Verlust von potentiellen Spaltensommerquartieren gebäudenutzender Fledermäuse 12 Fledermauskästen (gemäß den Vorgaben in der Artenschutzvorprüfung) an geeigneten Bereichen der neuen Baukörper, alternativ an Bestandsgebäuden des Umfeldes bis März 2016 aufzuhängen.

Der Verlust von zwei Höhlen in den stark abgängigen Obstbaumresten sowie der Rindenspalten in den Kirschbäumen ist durch das Ausbringen von 8 bis 10 adäquaten Nist-/Quartierkästen (gemäß der Vorgaben in der Artenschutzvorprüfung) im nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbereich bis März 2016 auszugleichen.

Unter der Annahme, dass bei der Umsetzung des B-Planes ein Schwarzkehlchen betroffen ist (worst case-Annahme), ist hierfür ein vorgezogener Ausgleich durchzuführen. Hierfür wird in der Gemarkung Flammersheim, Flur 6, Flurstücke 568 (tlw.), 569, 570, 571 (tlw.) und 572 extensives Grünland mit für die Art attraktiven Strukturen geschaffen. Die Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen.

#### **8. Altlasten**

Es wird empfohlen, für die Betriebsgebäude und die Anlagen der Gerberei ein Rückbaukonzept zu erstellen. Hierfür sind ggfls. noch ergänzende Untersuchungen erforderlich.

Eine Altlastenbeseitigung und -entsorgung erfolgt im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Alte Lederfabrik", in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen.

#### **9. Grundwasser**

Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

---