

TEXTTEIL

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 (3) BauNVO)

Für das Sondergebiet (SO) wird als Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von zwei Einzelhandelsbetrieben.

1.1 Sondergebiet SO 1 - "Lebensmittel-Vollversorger"

In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 1 - "Lebensmittel-Vollversorger" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:

Verkaufsfläche bis maximal 1.600 m² (inkl. Backshop bis max. 100 m² VKF).

Zulässige Kernsortimente:

- Lebensmittel (WZ 47.21.0)
- Reformwaren (WZ 47.29.0)
- Getränke (WZ 47.25.0)
- Tabakwaren (WZ 47.26.0)
- Brot- / Backwaren (WZ 47.24.0)
- Fleisch- / Wurstwaren (WZ 47.22.0)
- Fisch / Meerestiere (WZ 47.23.0)
- Drogerie- / Kosmetikartikel (WZ 47.75.0)
- Reinigungsartikel (WZ 47.78.9 tw.)
- Pharmazeutische Artikel (WZ 47.73.0)
- Sanitätswaren (WZ 47.74.0 tw.)
- Blumen / Zimmerpflanzen (WZ 47.76.0 tw.)

Zulässige Randsortimente:

- Zeitschriften (WZ 47.62.1)
- Papier- / Schreibwaren (WZ 47.62.2 tw.)
- Bastelbedarf (WZ 47.62.2 tw.)
- Bekleidung (WZ 47.71.0 tw.)
- Schuhe (WZ 47.72.1)
- Elektrogeräte (WZ 47.54.0)
- Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0)
- Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
- Fotoartikel (WZ 47.78.2)
- Geschenkartikel (WZ 47.78.3 tw.)
- Haushaltswaren (WZ 47.59.9 tw.)
- Babyartikel (WZ 47.54.0)

Der Umfang der Randsortimente wird auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.

1.2 Sondergebiet SO 2 - "Lebensmittel-Discountmarkt"

In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 2 - "Lebensmittel-Discountmarkt" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:

Verkaufsfläche bis maximal 800 m²

Zulässige Kernsortimente:

- Lebensmittel	(WZ 47.21.0)
- Reformwaren	(WZ 47.29.0)
- Getränke	(WZ 47.25.0)
- Tabakwaren	(WZ 47.26.0)
- Brot- / Backwaren	(WZ 47.24.0)
- Fleisch- / Wurstwaren	(WZ 47.22.0)
- Fisch / Meerestiere	(WZ 47.23.0)
- Drogerie- / Kosmetikartikel	(WZ 47.75.0)
- Reinigungsartikel	(WZ 47.78.9 tw.)
- Pharmazeutische Artikel	(WZ 47.73.0)
- Sanitätswaren	(WZ 47.74.0 tw.)
- Blumen / Zimmerpflanzen	(WZ 47.76.0 tw.)

Zulässige Randsortimente:

- Zeitschriften	(WZ 47.62.1)
- Papier- / Schreibwaren	(WZ 47.62.2 tw.)
- Bastelbedarf	(WZ 47.62.2 tw.)
- Bekleidung	(WZ 47.71.0 tw.)
- Schuhe	(WZ 47.72.1)
- Elektrogeräte	(WZ 47.54.0)
- Unterhaltungselektronik	(WZ 47.43.0)
- Ton- und Bildträger	(WZ 47.63.0)
- Fotoartikel	(WZ 47.78.2)
- Geschenkartikel	(WZ 47.78.3 tw.)
- Haushaltswaren	(WZ 47.59.9 tw.)
- Babyartikel	(WZ 47.54.0)

Der Umfang der Randsortimente wird auf maximal 15 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen mitzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhen sind als maximale Gebäudehöhen (GH max.) über dem festgelegten Bezugspunkt festgesetzt.

Der festgelegte Bezugspunkt (Kanaldeckel 205,20 m über NHN) liegt im Bereich der vorhandenen Christian-Schäfer-Straße. Siehe hierzu in der Planzeichnung.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Sondergebiet (SO) ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude in beliebiger Länge zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden.

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

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum Teil durch die nachfolgenden Maßnahmen (**AM 1** bis **AM 3**) ausgeglichen:

AM 1 - Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der im Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sind 25 Bäume (Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* "Cleveland")) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind gemäß Gestaltungsplan (Anlage 1 der Begründung) zu verorten.

Pflanzenqualität: Hochstamm oder Stammbusch, StU 20/25 cm.

Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 9 m² offen zu halten.

AM 2 - Anpflanzen eines Gehölzstreifens

Innerhalb der im Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen ist ein Gehölzstreifen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

a) 60 % der vorgenannten Fläche sind mit Sträuchern der folgenden Pflanzsorten zu bepflanzen:

Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hundsrose (*Rosa canina*)

Pflanzenqualität: Sträucher, verpflanzt 60/100 cm, 120 St./500 m².

b) 40 % der vorgenannten Fläche sind mit Sträuchern der folgenden Pflanzsorten zu bepflanzen:

Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Salweide (*Salix caprea*)

Pflanzenqualität: Sträucher, verpflanzt 60/100 cm, 120 St./500 m².

c) Innerhalb der in b) genannten Fläche sind Bäume der nachfolgenden Pflanzsorten zu pflanzen:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Pflanzenqualität: Hochstamm oder Stammbusch, StU 16/18 cm, 1 St./100 m².

AM 3 - Anpflanzen einer freistehenden Hecke

Innerhalb der im Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen ist eine freistehende Hecke (Immergrüne Heckenkirsche "Maigrün" (*Lonicera nitida* "Maigrün")) im Pflanzabstand von 3-5 St./lfdm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität: Sträucher, 2 x v. o. B. 40/60 cm.

Auf Grund der notwendigen, freizuhaltenden Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt vom Grundstück darf die Hecke eine Höhe von 0,6 m - bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche - nicht überschreiten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand

Im Baufenster SO 2 ("Lebensmittel-Discountmarkt") ist zwischen den Punkten A und B eine Lärmschutzwand in einer Höhe von mindestens 2 m und einer Länge von mindestens 20 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss bündig an das Gebäude des Lebensmittel-Discountmarktes anschließen.

Die festgesetzte Höhe der Lärmschutzwand ist auf das angrenzende Niveau der Grünfläche/Stellplatzanlage bezogen.

8. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (§ 9 (1a) BauGB i.V. mit § 1a (3) BauGB)

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet ist hinsichtlich des bestehenden Kompensationsdefizits von 10.326,8 Biotopwertpunkten (BWP) folgende Maßnahme durchzuführen:

Aufforstung

Auf einer Fläche von insg. 1.937 m² (Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 1, Flurstücke 150 und 151) ist eine Aufforstung mit lebensraumtypischen Gehölzen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Fläche hat einen Biotopwert von 0,98 BWP/m² und damit einen Flächenwert von 1.898 BWP.

Nach Durchführung der geplanten Maßnahme steigt der Biotopwert der Fläche auf 6 BWP/m² an und liegt damit bei 11.622 BWP. Durch diese Maßnahme kommt es zu einer Aufwertung von 9.724 BWP.

B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachform und -neigung

Im gesamten Plangebiet sind für die Gebäude als Dachform Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen bis maximal 10° zulässig.

2. Dachmaterial und -farbe

Dacheindeckungen aus Materialien mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

3. Grundstückseinfriedung

Entlang der Christian-Schäfer-Straße sind Einfriedungen bis maximal 0,6 m Höhe - bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche – zulässig.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis maximal 1,8 m Höhe zulässig.

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten zulässig.

Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

4.2 Freistehende Werbeanlagen

Ausnahmsweise ist im Bereich der Grundstückszufahrt die Errichtung einer Werbetafel mit Darstellungen der im SO 1 und SO 2 angesiedelten Einzelhandelsnutzungen zulässig. Die Werbetafel wird in der Höhe auf max. 8 m (bezogen auf den in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkt) und in der Breite auf max. 2 m beschränkt.

C. KENNZEICHNUNG gem. § 9 (5) BauGB

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der 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, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

D. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

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. DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften, auf die in diesem Textteil zum Bebauungsplan Nr. 9 verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Stadtverwaltung Euskirchen, im Fachbereich 9 - Stadtentwicklung und Bauordnung, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

3. Grundwasser

Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände, z.T. weniger als 4 m, auftreten.

4. **Kampfmittelfunde**

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. **Lärmschutz**

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) sind folgende Maßnahmen, die nicht gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden können, im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- **Betriebszeit:** Betriebszeit beider Märkte, inklusive Parkplatzgeschehen und Warenanlieferung, ausschließlich während der Tageszeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) an Werktagen.
- **Fahrgassen der Stellplatzanlage:** Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind als asphaltierte Flächen auszuführen.
- **Technische Anlagen:** Verflüssigeranlagen mit einer jeweiligen maximalen Schalleistung von 75 dB(A). Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Euskirchen, den

Dr. Uwe Friedl
(Bürgermeister)