

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 102**

**der Kreisstadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

„Erftquartier“

(Teilbereich zwischen der Keltentempel und Erftbleiche)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Parkhaus darf eine Gebäudehöhe von maximal 163,5 m über Normalhöhennull (mNHN) erreichen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,5 m durch Balkone, Altane, Überdachungen oder / und Treppenanlagen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 12 (6) BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen / Parkhaus nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und der erschließenden Verkehrsfläche) mit Ausnahme von Abstellplätzen für Müllbehälter und Fahrräder nicht zulässig. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO bis maximal 30 m³ zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Straßenverkehrslärm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Stand: Juli 2016) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen.

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche müssen bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONRW das resultierende Schalldämmmaß, entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen (hier Lärmpegelbereiche III bis VI) nach DIN 4109 einhalten.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können gem. § 31 Abs. 1 BauGB im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches *
	in dB(A)	erf. R _w , res des Außenbauteils in dB	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

**soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.*

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102, Peutz Consult GmbH

6.2 Gewerbelärm

Aufgrund des angrenzenden vorhandenen Gewerbebetriebes und der bestehenden Genehmigungslage wird das Allgemeine Wohngebiet mit einer Gewerbelärmvorbelastung mit bis zu 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt.

7. Kennzeichnungen / Hinweise (§9 (5) BauGB)

7.1 Kennzeichnung

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte 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.

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7.2 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.

Artenschutz

Aus artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen sollten Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen.

Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen (UNB) rechtzeitig zu melden.

Sollten Gebäude saniert werden, ist der Beginn der Arbeiten erst nach Ende der Brutsaison, ab dem 01.10.2017 vorzusehen. An den Gebäuden, die Nistplätze bieten, sind entsprechende Nisthilfen als Ersatzquartiere anzubringen. An dem Haus In den Herrenbenden 46 sind neun Mehlschwalbennester nebst Kotbrett und zwei Nischenbrüterhöhlen 2N anzubringen. An den anderen Gebäuden bzw. geeigneten Bäumen sind vier Sperlingskoloniehäuser 1 SP, vier Starenhöhlen 3S, zwei Nisthöhlen 1B und zwei Halbhöhlen 2HW aufzuhängen.

Archäologische Funde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und künftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.

Hochwasserschutz

Bei Extrem Hochwasser werden mehr als die Hälfte des Plangebietes überschwemmt. Der Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge sind zu empfehlen. Auf § 5 WHG (Allgemeine Sorgfaltspflichten) wird hingewiesen.