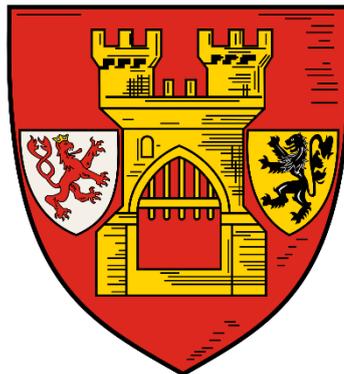


# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 ORTSTEIL KLEINBÜLLESHEIM**

**„Teilbereich zwischen Luxemburger Straße und L 182“**

**der Kreisstadt Euskirchen**



27. Juli 2020

## Impressum

Auftraggeber:

**Edeka Rhein-Ruhr eG**  
Chemnitzer Straße 24  
D-47441 Moers

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
**T** 02431 – 97 31 80  
**F** 02431 – 97 31 820  
**E** info@vdh.com  
**W** www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 17-28

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter)“ dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters.
- 1.2 Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mind. 900 m<sup>2</sup> und max. 1.750 m<sup>2</sup>. Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß „Euskirchener Sortimentsliste (2014)“ muss mind. 90 % der Verkaufsfläche betragen. Der Verkauf von innenstadt- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Euskirchener Sortimentsliste (2014)“ ist nur als Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- 1.3 Bis zu einer Nutzfläche von insgesamt max. 150 m<sup>2</sup> können Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird bestimmt durch die Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist bei geneigten Dächern der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
- 2.2 Die Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden.

### **3. Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig.

### **4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

#### **4.1 Maßnahme M 1 – Stellplatzbegrünung**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen“ ist je angefangene zehn Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste A fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **4.2 Maßnahme M 2 – Anlage einer Baumreihe**

An den durch die zeichnerische Festsetzung „Anpflanzung Einzelbaum“ markierten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzlisten A und B fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 4.3 Maßnahme M 3 – Anlage einer freiwachsenden Hecke

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit der Markierung „M 3“ sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche 25 Sträucher gemäß Pflanzliste D fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 4.4 Maßnahme M 4 – Anlage einer Schnitthecke

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit der Markierung „M 4“ ist eine Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste C fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (4 Pflanzen je laufender Meter).

4.5 Die Anlage eines 2,70 m breiten Fuß- und Radweges innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit der Markierung „M 3“ ist zulässig.

### 5. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig, durch die sichergestellt wird, dass die Gesamtbelastung (Nr. 2.4 TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten (Nr. 2.3 TA Lärm) die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (Nr. 6.1 Buchstabe e) TA Lärm) nicht überschreitet.

5.2 Gewerbelärm ist so herabzudämmen, dass die Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete nach Nr. 6.1 Buchstabe e) TA Lärm an den zu betrachtenden Immissionsorten eingehalten werden.

### 6. Niederschlagsentwässerung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG)

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung zu versickern.

## B. HINWEISE

### 1. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen im auf der folgenden Karte ausgewiesenen Bereich auf Kampfmittel zu überprüfen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf bereitgestellte Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.



## 2. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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.

## 3. Artenschutz

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten. Zu diesem Zweck sind die nachfolgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

Mit dem Bau darf nur außerhalb der Brutzeiten europäischer Vögel zwischen Anfang Oktober und Ende Februar begonnen werden. Die Bauarbeiten sind kontinuierlich und ohne Unterbrechung fortzusetzen. Lässt sich diese Frist aus zwingenden Gründen nicht einhalten, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen. In diesem Falle ist zwingend eine noch-malige vorherige Kontrolle möglicher Brutvorkommen durch eine Fachkraft durchzuführen.

Der Verlust eines Nahrungshabitats auf einer Fläche von ca. 1,3 ha intensiv genutztem Ackerland ist durch die Herrichtung und den Erhalt eines Ersatzlebensraumes auf einer ca. 1 ha großen, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Kleinbüllesheim, Flur 12, Flurstück 282 zu kompensieren.

Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Regelung zwischen der Stadt Euskirchen und dem Vorhabenträger.

#### 4. **DIN-Normen und sonstige Regelwerke**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, die ZTV Lsw06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen - ZTV-Lsw 06) sowie die Euskirchener Sortimentsliste können bei der Stadt Euskirchen, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, im Fachbereich 9 – Stadtentwicklung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und die DIN-Normen auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

#### 5. **Erdbebengefährdung**

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. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für Kaufhäuser etc.

#### 6. **Tektonische Störung und Sumpfungmaßnahmen**

Am nordöstlichen Rand der Planfläche verläuft nach den im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Unterlagen in etwa nordwest-südöstlicher Richtung eine tektonische Störung, der Lüdendorfer Sprung 1. Der genaue Verlauf der Störung sowie eine mögliche Beeinflussung durch Sumpfungmaßnahmen kann bei der RWE Power AG angefragt werden.

## C. **ANLAGEN**

### 1. **Pflanzlisten**

<b>Pflanzliste A: Bäume für die Stellplatzbegrünung</b>	
<b>Mindestqualität: Hochstämme, 3xv., mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18cm</b>	
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Kegel-Feldahorn
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Säulen-Hainbuche
Quercus robur ‚Fatigiata Koster‘ bzw. ‚Koster‘	Schmale Pyramideneiche

<b>Pflanzenliste B: Ergänzende Obstbäume als Überhälter</b> <b>Mindestqualität: Hochstämme, 3xv., mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18cm</b>	
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus domestica	Garten-Apfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Pyrus communis	Garten-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere

<b>Pflanzenliste C: Sträucher für freiwachsende Hecken</b> <b>Mindestqualität: im Container, Stammumfang 60-100cm</b>	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

<b>Pflanzenliste D: Sträucher für Schnitthecken</b> <b>Mindestqualität: Heckenpflanze, 2xv., mit Ballen, Stammumfang 100-125cm</b>	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche

## 2. Sortimentslisten

<b>Euskirchener Sortimentsliste</b>	
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente*</b>
<p><b>Nahversorgungsrelevant:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke (nach LEP NRW***)</li> <li>Reformwaren</li> <li>Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel) (nach LEP NRW***)</li> <li>Schnittblumen</li> </ul> <p><b>Innenstadtrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel (nach LEP NRW***), Sanitätswaren</li> <li>Bücher (nach LEP NRW***)</li> <li>Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren (nach LEP NRW***)</li> <li>Spielwaren (nach LEP NRW***)</li> <li>Bastelartikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung</li> <li>Zimmer-, Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel</li> <li>Elektroinstallationsbedarf</li> <li>Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z.B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)</li> <li>Antennen, Satellitenanlagen</li> <li>Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel</li> <li>Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik</li> <li>Matratzen, Bettwaren</li> <li>Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf</li> <li>Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>Holz, Bauelemente, wie z.B. Fenster, Türen</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekleidung, Wäsche (nach LEP NRW***)</li> <li>• Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</li> <li>• Babyartikel, Kinderartikel (außer Kinderwagen, Kindersitze)</li> <li>• Schuhe, Lederwaren (nach LEP NRW***)</li> <li>• Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (nach LEP NRW***)</li> <li>• Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche</li> <li>• Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik (nach LEP NRW***)</li> <li>• Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten</li> <li>• Geschenkartikel</li> <li>• Uhren, Schmuck (nach LEP NRW***)</li> <li>• Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.</li> <li>• Optik, Augenoptik</li> <li>• Musikalien</li> <li>• Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto) (nach LEP NRW***)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kinderwagen, Kindersitze</li> <li>• Elektrogroßgeräte**</li> <li>• Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>• Sportgroßgeräte/ Fahrräder, Fahrradzubehör</li> <li>• Campingartikel</li> <li>• Angelartikel</li> <li>• Jagdartikel</li> <li>• Reitartikel</li> <li>• Kfz-/ Motorradzubehör</li> </ul>
<p>* Aufzählung nicht abschließend</p> <p>** sperrige Haus- und Küchengeräte, wie z.B. Herde, Öfen, Kühlschränke</p> <p>*** Anlage 1 zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 23 vom 12.07.2013, S. 431)</p>	