



ZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,7 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
3,0 Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- öffentlich Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Planzeichen

Teilfläche Süd Gliederung der GE-Flächen in Teilflächen. Schalltechnische Untersuchung, Büro ADU cologne vom 29.05.2020 (siehe textliche Festsetzung Nr.2)

- Richtungsektor Schalltechnische Untersuchung, Büro ADU cologne vom 29.05.2020 (siehe textliche Festsetzung Nr.2)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Gewerbegebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gewerbegebietes

- Sonstige Darstellungen
vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern
Vermessung
Nordpfeil

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1 Gewerbegebiete (GE) allgemein
a) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
b) Handwerksbetriebe mit dem Verkauf an letzte Verbraucher sind zulässig, wenn dieser vom Umfang dem Handwerksbetrieb deutlich untergeordnet ist.
c) Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind nur als Teil des Betriebsgebäudes zulässig, wenn sie sich in Größe und Gestaltung diesem deutlich unterordnen. Außerdem sind sie nur für den Betreiber oder Mieter zulässig.
d) Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unter § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind für die Sicherung der Zentralen Unterkunft für Flüchtlinge ausnahmsweise zulässig.
e) Im Gewerbegebiet GE sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergilgungsstätten, gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
f) Versorgungsanlagen sind im Gewerbegebiet als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, ohne dass sie bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitgerechnet werden.
1.2 Ausschluss sämtlicher Betriebsbereiche im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes gem. § 1 (9) BauNVO
Zulässig sind nur Gewerbebetriebe und Anlagen, die nicht selbst ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist) sind.
2.0 Festsetzung zum Immissionsschutz Gewerbebetriebe A bis F gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Emissionskontingente gemäß DIN 45691
In den Flächen des Plangebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (08:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 08:00 Uhr) überschreiten.

Table with 2 columns: Emissionskontingente [dB(A)] and 2 rows: Tag, Nacht. Includes a table for direction sectors A-F and a table for noise levels.

- Zusatzkontingente in dB für die Richtungsektoren A bis F
Im Rahmen des jeweiligen Baueingriffsvorgangs ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente nachzuweisen. Der Immissionsanteil ist gemäß TA Lärm für das jeweilige Bauvorhaben zu ermitteln.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentermittlung, Dez. 2006) im jeweiligen Genehmigungsverfahren für alle maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungsspiegel (Lr) den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
3.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können zugelassen werden, soweit sie innerhalb der überbauten Grundstücksflächen errichtet werden.
4.0 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Gewissplätze und Caragen sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

- 5.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
5.1 Abschirmung der Betriebe zu den öffentlichen Verkehrsflächen
Pro 5,0 m² zu bepflanzen Fläche ist mindestens 1 verpflanzt Strauch, 3 Triebe, Höhe 60-100cm gem. Pflanzliste zu pflanzen.
5.2 Weitere Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken
Auf allen gewerblich genutzten Grundstücken sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen frei von Verriegelung zu halten und mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht gepflanzt zu bepflanzen und zu erhalten.
6.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 (1) BauO NRW
6.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
6.2 Einfriedigungen
In den zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen festgesetzten Pflanzflächen sind nur offene Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Hecken zulässig.
7.0 Kennzeichnungen (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
Erdbenutzer
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbenutzer und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbenutzerzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Übergang zwischen Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ fachgründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
8.0 Hinweise
Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der Mittelbereichszone des 2. Weltkrieges (Schützenlinie und Stellung) wird empfohlen. Eine darüberausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.
Grundwasser
Im Bereich des Plangebietes können flurnah Grundwasserstände auftreten.
Immissionschutz
Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtlinien gemäß der TA Lärm auszugehen: GE gegenüber GE (BspA), nichtes 50 dB (A).
Entwässerung
Die Entwässerung des Plangebietes ist mit Rückhaltung auf den Privatgrundstücken und gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Mischwasserkanal an der Rudolf-Diesel-Straße möglich.
Bodendenkmale
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zentralfriedhof 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02245-9030-0, Fax: 02245-9039-199, unverzüglich zu melden.
Baufreimachung
Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Entwürfungs- und Ruhestätten sowie von Entwürfungsstätten, die Tötung von Jungvögeln sowie erheblicher Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten werden die Beseitigung der Vegetation sowie evtl. geringe Fällarbeiten außerhalb der Nst-, Bst- und Aufzuchtzeiten innerhalb des gesetzlichen Zeitfensters (§ 39 (5), Nr. 3 NatSchG) zulässig.
2.0 Festsetzung zum Immissionsschutz Gewerbebetriebe A bis F gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Emissionskontingente gemäß DIN 45691
In den Flächen des Plangebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (08:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 08:00 Uhr) überschreiten.

Übersichtskarte o.M.
STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL EUSKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 74, 4. ÄNDERUNG
M. 1 : 1000

Beschluss zur Änderung
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Planung vom ... aufgestellt worden.
Bekanntmachung
Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am ... als Satzung beschlossen worden.

Bekanntmachung
Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB vom Rat der Stadt Euskirchen am ... als Satzung beschlossen worden.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ... durchgeführt.

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses gültigen Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
Verordnung über die Ausweisung der Bauzonen und die Darstellung des Plangebietes (Planzonenverordnung 1990 - PlanzV 90)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Gesetz über die Umweltschutzprüfung (UVP)
Gesetz über die Umweltschutzprüfung (UVP)
Gesetz über die Umweltschutzprüfung (UVP)

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses gültigen Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
Verordnung über die Ausweisung der Bauzonen und die Darstellung des Plangebietes (Planzonenverordnung 1990 - PlanzV 90)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Gesetz über die Umweltschutzprüfung (UVP)
Gesetz über die Umweltschutzprüfung (UVP)
Gesetz über die Umweltschutzprüfung (UVP)

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses gültigen Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
Verordnung über die Ausweisung der Bauzonen und die Darstellung des Plangebietes (Planzonenverordnung 1990 - PlanzV 90)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Gesetz über die Umweltschutzprüfung (UVP)
Gesetz über die Umweltschutzprüfung (UVP)
Gesetz über die Umweltschutzprüfung (UVP)