

**Textliche Festsetzungen  
zum  
Bebauungsplan Nr. 74,  
4. Änderung**

**der Stadt Euskirchen  
Ortsteil Euskirchen**

**(Bereich zwischen Rudolf-Diesel-Straße und Thomas-Eßer-Straße)**

**Entwurf**

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

### 1.1 Gewerbegebiete (GE) allgemein

- a) Gemäß § 1 Abs. 6 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 Betriebsinhaber oder -leiter zulässig.
- d) Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unter § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, 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 Vergnügungsstätten, 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 Betriebsbereichs 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 Gewerbelärm § 1 (4) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 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 (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente [dB(A)]

Bezeichnung der Teilfläche	Flächengröße [m²]	Emissionskontingent L <sub>EK</sub> [dB]	
		Tags	Nachts
GE Teilfläche Nord	ca. 41.500	53	38
GE Teilfläche West	ca. 18.500	51	36
GE Teilfläche Süd	ca. 46.300	54	39
GE Teilfläche Südost	ca. 7.500	59	44

Für die dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  aus der Tabelle „Emissionskontingente“ um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren A bis F

Richtungssektor	Zusatzkontingent	
	Tags	Nachts
A	6	6
B	11	26
C	7	7
D	0	0
E	5	5
F	0	0

Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens 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 (Geräuschkontingentierung, Dez. 2006) im jeweiligen Genehmigungsverfahren für alle maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  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 überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

### **4.0 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Stellplätze und Garagen 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 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche ist mindestens 1 verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 60-100cm gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Je lfd. angefangene 15,0m Straßenfront ist je ein Hochstamm in der Qualität 3 x verpflanz mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm, gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht und gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Zur Erschließung der jeweiligen Gewerbegrundstücke kann pro Gewerbegrundstück jeweils eine Zufahrt in einer Gesamtbreite von max. 6,50 m der zu bepflanzenden Fläche befestigt werden. Ist die Straßenfront des Grundstücks länger als 100 m, ist eine weitere Zu- und Ausfahrt in der vorbeschriebenen Breite zulässig.

#### **5.2 Weitere Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken**

Auf allen gewerblich genutzten Grundstücken sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen frei von Versiegelung zu halten und mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht gem. Pflanzliste zu bepflanzen

und zu erhalten.

Zur Begrünung von Stellplatzanlagen sind pro 6 Stellplätze oder pro 75m<sup>2</sup> befestigte Fläche ein hochstämmiger, mind. 3 x verpflanzter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche, fachgerecht gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **6.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 (1) BauONW**

### **6.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind unzulässig:

- oberhalb der Traufkante bzw. Attika,
- mit Wechsel- oder Blinklicht
- mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 20,00m über der Geländeoberfläche zulässig.

### **6.2 Einfriedigungen**

In den zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen festgesetzten Pflanzflächen sind nur offene Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Hecken zulässig.

Einfriedigungen zur L 182 sind nicht übersteigbar, blickdicht und lückenlos herzustellen. Sichtbehinderungen im Kreuzungsbereich sind auszuschließen.

Bei Baumanpflanzungen ist ein Mindestabstand von 7,50 m zwischen KFZ-Fahrbahnrand und Hochstamm einzuhalten.

## **7.0 Kennzeichnungen (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)**

### **Erdbebenzone**

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

## **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 Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und Stellung) wird empfohlen. Eine darüberhinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

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

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

### **Grundwasser**

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

### **Immissionsschutz**

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtlinien gemäß der TA Lärm auszugehen: GE tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB (A).

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurden die durch die Planung zu erwartenden Lärmemissionen und Lärmimmissionen im Hinblick auf die Einwirkungen auf das Plangebiet und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes untersucht. Ausgehend von Emissionspegeln und Schalleistungen wurden über eine Ausbreitungsrechnung die zu erwartenden Beurteilungspegel (tags/nachts) ermittelt.

Die zu erwartende Lärmsituation im Plangebiet wird neben dem Gewerbelärm auch durch den öffentlichen Straßenverkehr bestimmt. Die Richtwerte der TA Lärm werden an der Zentralen Unterkunft des Landes unter Annahme der pauschal mit typischen Schalleistungen belegten Gewerbeflächen eingehalten. Es ist zu erwarten, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die dem Gewerbelärm zugeordnet werden können, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag, um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB, überschreiten.)

Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete mit der Gebietsausweisung „Gewerbegebiet“ einhergehen und für die Teilflächen im Nachtzeitraum inklusive der richtungsabhängigen Zusatzkontingente ein Geräuschkontingent von mehr als 50 dB festgesetzt werden, liegt keine Einschränkung vor.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes ist mit Rückhaltung auf den Privatgrundstücken und gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Rudolf-Diesel-Straße möglich. Künftige (private) Entwässerungsnetze im Plangebiet sind gem. DIN 1986 als Trennsysteme zu errichten. Bei grundlegenden Änderungen in Bestandsnetzen im Mischsystem sind diese zu trennen. Die Zusammenführung der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserteilströme darf erst an der Übergabestelle zum öffentlichen Kanal an der Grundstücksgrenze erfolgen.

### **Bodendenkmale**

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.

### **Baufeldfreimachung**

Zur Vermeidung einer Zerstörung oder Beschädigung von Entwicklungs- und Ruhestätten sowie von Entwicklungsformen, der Tötung von Jungvögeln sowie erheblicher Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeiten werden die Beseitigung der Vegetation sowie evtl. geringe Fällarbeiten außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten innerhalb des gesetzlichen Zeitfensters (§ 39 (5), Nr. 3 BNatSchG) zwischen dem 30. September und dem 1. März durchgeführt.

Sofern dies nicht gewährleistet werden kann, ist das Baufeld vor Beginn der Arbeiten systematisch auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten zu überprüfen. Bodenbrüter sind ggf. durch Vergrämuungsmaßnahmen vom Baufeld fernzuhalten.