

**Textliche Festsetzung
zum
Bebauungsplan Nr. 156,**

**der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Euskirchen**

(Bereich City-Süd, Parkhaus)

Entwurf

*Änderungen seit dem UmPlanA am 27.11.2024
sind in rot und kursiv dargestellt.*

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sondergebiet Parkhaus (gem. § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Parkhäuser einschließlich Verwaltungsräume

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl von 0,9 darf nicht überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Sondergebietes darf die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten. Als Oberkante (OK) ist jeweils die Höhenlage der obersten Bauteile der baulichen Anlagen und Gebäude maßgebend.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude ausnahmsweise überschritten werden von

- durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Krananlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 3,00 m auf bis zu 10% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses sowie
- von Solarzellen und Sonnenkollektoren.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definiert.

3.1 Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien (Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien mit einzelnen technischen Anlagen (z. B. zum Zweck der Be- und Entlüftung) ist bis zu 1,5 m zulässig.

Eine entsprechende Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist nur unterhalb des Straßenniveaus oder ab dem 1. Obergeschoss (lichte Höhe 3,0 m) zulässig, sofern die vorgesehene Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche hierdurch nicht eingeschränkt wird. Eine entsprechende Bestätigung der zuständigen Stelle (Stadtverwaltung Euskirchen - Fachbereich 8) ist erforderlich.

4. Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Ein- und Ausfahrten sind nur in den Bereichen zulässig, die in der Planzeichnung festgesetzt sind.

5. Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Es wird empfohlen die Beleuchtung durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Großflächige Reklametafeln und Werbeflächen mit Lichtemissionen sind nicht zulässig (Störung, Tötung zahlreicher nachtaktiver Arten, Störung des Landschaftsbildes).

6. Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Nutzbare Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen sind zu mindestens 50 % mit Solaranlagen (Photovoltaik und/oder Solarwärmekollektoren) zu versehen. Befreiungen von der Solarpflicht sind dort möglich, wo die Installation aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nachweislich nicht möglich ist.

7. Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der entsprechenden Immissionsschutzanforderungen sind schalltechnische Voraussetzungen einzuhalten:

- *Die Ostfassade des Erd- und 1. bis 3. Obergeschosses ist mit Einsatz von schalldämmenden Lüftungsgittern mit einem Schalldämm-Maß von $R'w = 11$ dB und einem physischen freien Querschnitt von maximal 34% herzustellen.*
- *Die Südostfassade des Erd- und 1. bis 3. Obergeschosses ist mit Einsatz von schalldämmenden Lüftungsgittern mit einem Schalldämm-Maß von $R'w = 11$ dB und einem physischen freien Querschnitt von maximal 34% herzustellen.*
- *Die Südwestfassade des Erd- und 1. bis 3. Obergeschosses darf maximal 34% offen liegen.*
- *Die gesamten Decken sind zwischen den Stahlträgern des Erd- sowie des 1. bis 3. Obergeschosses mit Schalldämmplatten der Absorberklasse A und einem α_W -Wert von 0,9 auszustatten.*

8. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Ausgenommen sind Zuwegungen.

8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Hecke ist anzulegen, zu pflegen und im Falle des Abganges zu ersetzen.

Zu verwendende Arten Sträucher:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Für sonstige Bepflanzungen sind Anpflanzungen aus gebietsheimischen und standortgerechten Arten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Abstimmung erfolgt mit dem Fachbereich 8.

Ober- und unterirdische Leitungen, sowie deren Schutzzonen, sind von der Bepflanzung freizuhalten.

8.2 Dachbegrünung

Die als Flachdach ausgeführten Dachflächen sind mit Rasen und Stauden mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Wegeflächen gestaltet werden. Die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht muss im Mittel mindestens 8 cm betragen. Von der Pflicht zur Dachbegrünung sind technisch notwendige Aufbauten wie zum Beispiel Lüfter sowie Belichtungselemente ausgenommen.

9. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Einfriedungen von (privaten) (Bau-) Grundstücken sind nur als lebendige Heckenpflanzungen aus heimischen und klimaresilienten Gehölzen (maximale Heckenhöhe 2 m), aus Arten der unter 7.1 aufgeführten Sträucher zulässig. Bei einer Kombination mit einer offenen Zaunkonstruktion ist nur Metall- oder Drahtgeflecht (z.B. verzinkter Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun) mit einer maximalen Zaunhöhe von 2 m zulässig. Ein daran angebrachter, vorübergehender Sichtschutz aus Schilfmatten oder vergleichbaren natürlichen Materialien (kein Kunststoff) bis zu einer Höhe von 2 m (in gleicher Höhe) ist zulässig, bis die gepflanzte Hecke diese Funktion übernimmt.

Im Bereich von Zugängen und Zufahrten sind Einfriedungen als Tore als Stabmattenzaun zulässig.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren ist bei offener Zaunkonstruktion ein Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,10 m freizuhalten und sockelfrei auszubilden.

B KENNZEICHNUNGEN/ HINWEISE

1. Kennzeichnung (§9 Abs. 5 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“. Die in der DIN 4149: 2005-04 sowie DIN EN 1998 (Teil 1, 1N/A und 5 des Eurocode 8) genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Altlast

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bereiche, in denen deutlich erhöhte Schadstoffgehalte an PAK und Mineralölkohlenwasserstoffen angetroffen wurden, die die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA-Richtlinie überschreiten. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Bebauungsplan eingetragen. Die Bereiche können vor Realisierung des Baus durch weitere Sondierungen oder aushubbegleitend eingegrenzt werden und

sind beim Aushub zu separieren und entsprechend ihrer Belastung sachgerecht zu entsorgen.

2. Hinweise

Kampfmittelbeseitigung

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor, entsprechend wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegensprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise soll ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst stattfinden. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Baufeldfreimachung

Baubedingt – Bauausschlusszeiten und Baufeldfreimachung:

Eingriffe in Vegetationsbestände und Rodungsmaßnahmen (auch Baumfällungen) sind zeitlich zu beschränken und haben außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten (1. März bis 30. September) stattzufinden.

Um eine umfangreiche Bauzeitenbeschränkung zu vermeiden, kann der Eingriffsbereich bereits außerhalb der Aktivitätszeit der europäischen Vogelarten zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar geräumt und entsprechend unattraktiv gestaltet werden (inkl. Entfernung des gerodeten Materials).

Baubedingt – Ökologische Baubegleitung:

Falls eine Umsetzung der Vegetationseingriffe (auch Baumrodungen) und Bauarbeiten innerhalb der genannten Ausschlusszeiten erfolgen soll, oder das Baufeld unattraktiv gestaltet wird, ist vorab eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Kontrolle erfolgt frühestens zwei Tage vor Beginn der Eingriffs- bzw. Rodungsarbeiten. Falls es zu Nachweisen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch geschützte Tierarten kommt, müssen die Arbeiten bis zum Verlassen durch die jeweiligen Arten verschoben oder in Absprache mit der Genehmigungsbehörde weitere Maßnahmen ergriffen werden. Die Maßnahme ist durch versierte Fachleute auszuführen.

Entwässerung

Im Zuge der Realisierung ist für das Grundstück der Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen.

Untere Bodenschutzbehörde/ Altlastenkataster

Die Untere Bodenschutzbehörde ist bei allen Eingriffen in den Boden bei den entsprechenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen, um die Umsetzung der jeweils

notwendigen Sicherungsmaßnahmen und die ordnungsgemäße Entsorgung anfallenden Aushubmassen sicherstellen zu können.

Untere Abfallbehörde

Bei Untersuchungen des Geländes sind Auffüllungen vorgefunden worden, welche PAK und MHKW enthielten, die gemäß LAGA M20 die Zuordnungswerte > Z2 überschritten. Bei Baureifmachung des Geländes werden die betroffenen Bereiche ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde wird bei diesen Vorgängen beteiligt.