

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Euskirchen / Ortsteil Billig

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

In zwei Bereichen an der Roggenstraße ist bei den II-geschossigen Gebäuden eine maximale Firsthöhe von 11,00 m einzuhalten (s. Planzeichnung).

Die Höhenangabe bezieht sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn), die sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche zugrundegelegt, zu der Hauseingang orientiert ist.

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. Zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Nebenanlagen immer einzugrünen. Die Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

Garagen und Carports dürfen nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Dies gilt nicht für den Teilbereich WA 1.

II Kennzeichnung

Erdbebenzone (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

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 R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

III Hinweise

Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf-/Kampfgebiet. Daher wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche vor Baubeginn empfohlen. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Kontakt mit der örtlichen Ordnungsbehörde (Stadt Euskirchen -FB 4) und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW Rheinland bei der BR Düsseldorf, Außenstelle Köln, Herrn Bauer, Tel.: 0221-2292595 (Az.: 22.5-3-5366016-16/09/EU) gebeten.

Sind darüber hinaus bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Az.: 22.5-3-5366016-16/09/EU) zu verständigen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung in der Ortslage Billig erfolgt über eine Trennkanalisation. Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen ist dem Niederschlagswasser-/Regenwasser-Kanal zuzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die Sat-

zung über die Niederschlagswasserbeseitigung für den Ortsteil Billig der Stadt Euskirchen vom 01.07.2005 einschl. Begründung zur Vorlage 136/2005 verwiesen.

Baugrund

Der Baugrund im Bereich der Roggenstraße/Haferstraße kann empfindlich auf Druck reagieren, da hier schwach humose kolluviale Böden aus fluviatilen Ablagerungen mit Gesteinsschutt und Kies vorliegen. Eine Baugrunduntersuchung ist empfehlenswert.