

**Textliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan Nr. 2  
der Stadt Euskirchen / Ortsteil Elsig

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Innerhalb des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet ( WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

### **1.2 Höhe der baulichen Anlagen ( § 16 Abs.2 BauNVO )**

Für den gesamten Geltungsbereich wird die Gebäudehöhe auf max. 8.50 m über der mittleren Höhenlage der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt.

### **1.3 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ( § 9 (1) Nr. 4 BauGB )**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ( WA ) Stellplätze, Garagen und Carports allgemein zulässig. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5.0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Im rückwärtigen Bereich sind Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

In den Vorgartenbereichen ( Flächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Verkehrsfläche ) sind Stellplätze nur in der Verlängerung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

### **1.4 Nebenanlagen ( §§ 12 u. 14 BauNVO )**

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> zulässig. Zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Nebenanlagen immer einzugrünen. Die Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

### **1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB )**

Entlang der südlichen Grenze zum bestehenden Baugebiet ist auf den privaten Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze eine 1,0 m breite durchgehende Hecke gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

### **1.7 Bauweise ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB )**

Innerhalb des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

### **2.0 Niederschlagswasserbeseitigung ( § 51a LWG )**

Die Versickerung des auf den mit WA 1 bezeichneten Flächen anfallenden Niederschlagswassers muss auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

## **II Kennzeichnung**

### **1.1 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 T ( Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S ). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

## **III Hinweise**

### **1.0 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.: 22.5-3-5366016-15/09/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.: 22.5-3-5366016-15/09/EU) zu verständigen.

### **2.0 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das baugrundtechnische und hydrogeologische Gutachten des Ing.Büros Dr. Zöll vom 16.10.2011 enthält Hinweise zur Versickerung und ist im Fachbereich 9 / Abteilung Planung der Stadt Euskirchen einzusehen.

Der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Anlage ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

### **3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht gem. Pflanzliste zu bepflanzen und zu erhalten.