

STADT EUSKIRCHEN

FESTSETZUNGEN

zum
Bebauungsplan Nr. 5
Ortsteil Euenheim

Ehemaliges Walzwerk

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 6 - Gartenbaubetriebe, Nr. 7 – Tankstellen und Nr. 8 - Vergnügungsstätten in Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.

1.2.2 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Höhenlage der baulichen Anlagen

2.1 In den Baugebieten mit einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise darf die Firsthöhe das Maß von maximal 9,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.2 In den Baugebieten mit einer festgesetzten zweigeschossigen Bauweise darf die Firsthöhe das Maß von maximal 11,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.3 In allen Baugebieten muß die Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der untersten Nutzungsebene mindestens 0,30 m über Bezugspunkt liegen. Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht zulässig.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Straßenkrone), an die das Grundstück grenzt, festgesetzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken wird die Verkehrsfläche angenommen, zu der der Haupteingang orientiert ist.

2.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Für die allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

3.2 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO können aus der Gebäudefront heraustretende untergeordnete Teile von Gebäuden die Baugrenze bis zu 1,0 m überschreiten.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO/ § 23 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet Stellplätze und Garagen allgemein zulässig soweit sie in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen liegen.

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

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind in allen Baugebieten gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den mit der Signatur ΛΛΛΛΛΛ gekennzeichneten Baugrenzen (Gebäudeseiten) sind bei der Bauausführung Anforderungen an den passiven Schallschutz zu berücksichtigen, die über die bei Neubauten vorgeschriebenen Bauausführungen hinausgehen.

Falls die Dächer bei ausgebauten Dachgeschossen in den gekennzeichneten Bereichen nicht massiv ausgeführt werden, ist ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'w \geq 40$ dB erforderlich.

7.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. a 25 BauGB)

7.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (östliche Plangebietsgrenze) ist eine mindestens einreihige Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen.

7.2 Für als Einfriedungen angepflanzte Hecken werden Pflanzenarten aus der Pflanzenliste im Anhang empfohlen.

7.3 Die Uferrandstreifen beidseitig des Veybaches sind naturnah zu gestalten.

Altlasten- und abfalltechnische Hinweise und Auflagen für Baumaßnahmen

Bodenverunreinigungen / Altlasten

Im Plangebiet bzw. in dessen Grenzbereichen befinden sich, nach den Unterlagen des Staatlichen Umweltamtes Aachen, die Altlastenverdachtsflächen mit der ISAL-Reg.-Nr. 5306-0097 MM „ehemaliges Kaltwalzwerk“ und Nr. 5306-0098 MM „ehemaliges Warmwalzwerk“.

Im gesamten Plangebiet ist mit einer geogenen Schwermetallbelastung des Bodens zu rechnen. Diese wird durch den vom Veybach verursachten Austrag von Sedimenten aus der Mechernich-Kaller Bleibelastungszone hervorgerufen.

Östlich des ehemaligen Warmwalzwerkes befindet sich ein Ölschaden, welcher in Vorjahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen im Hinblick auf die vorhandene Grundwasserbelastung saniert wurde.

Im Rahmen einer ergänzenden Bodenuntersuchung wurden in diesem Bereich noch Mineralölkohlenwasserstoff-Gehalte (MKW) im Boden festgestellt.

Für die belasteten Bereiche werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden entsprechende Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen gemäß dem Bundesbodenschutzgesetz durchgeführt.

Aufgrund dieser besonderen örtlichen Situation ist hinsichtlich der späteren Nutzung der unbebauten Flächen der Grundstücke zu beachten:

- Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit unbelastetem Bodenmaterial (Kulturboden) in einer Stärke von mindestens 35 cm zu überdecken.
- Eingriffe in den Boden sind – sofern nicht vermeidbar – grundsätzlich unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist nach näherer Weisung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Eine Unterkellerung der Gebäude ist – auch im Hinblick auf den hohen Grundwasserstand – nicht zulässig.
- Jegliche Nutzung des Grundwassers (z.B. Anlage von Brunnen) ist nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

1.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 7684 oder 7491; Fax 02425 / 7584) unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.0 Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das gesamte Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind entsprechend anzuwenden.

3.0 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 1 bis 3 m unter Flur zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

4.0 Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln weist darauf hin, dass sich aus der Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder im Umfeld des Plangebietes Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben.

Der Bereich der in Rede stehenden Maßnahme liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/ Kampfgebiet

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder den Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5.0 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.
Die Bereiche, in denen Belastungen mit Hydrauliköl und Dieselöl festgestellt wurden sind gemäß der Nr. 15.12 der Planzeichenverordnung (PlanzV) umgrenzt.

Auf die Planzeichnung und die Altlasten- und abfalltechnische Hinweise und Auflagen für Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Anhang:

Pflanzenlisten:

Ökologisch gleichwertige Alternativen sind zulässig

BÄUME (HEISTER) UND STRÄUCHER

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm

Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Feldahorn	Acer campestre
Himbeere	Rubus idaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Bäume (Heister)

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiehl-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea

Klein- bis mittelkronige Einzelbäume zur Verwendung in den Hausgärten

Mindestpflanzqualität: Laubbäume Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm
Obstbäume Hochstämme mit Stammumfang 10/12 cm

Rotdorn	Crataegus laevigata
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

Obstbaumsorten

Apfel	Lokalsorten
Birne	Lokalsorten
Kirsche	Lokalsorten
Pflaume	Lokalsorten
Walnuß	

Empfehlungen für Ziersträucher

Sommerflieder	Buddleja davidii
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Johannisbeere	Ribes spec.
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Sal-Weide	Salix caprea
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Forsythie	Forsythia intermedia
Gewöhnlicher Flieder	Syringa vulgaris
Gewöhnlicher Goldregen	Laburnum anagyroides
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Empfehlenswerte Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Blauregen	Wisteria sinensis
Echter Wein	Vitis vinifera
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Kletter-Brombeeren	Rubus div. spec.
Kletter-Rose	Rosa spec.
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Efeu	Hedera helix
Gewöhnlicher wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Kletter-Wein	Parthenocissus tricuspidata
Trompetenblume	Campsis radicans