

Bebauungsplan Nr.26 1. Änderung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 (3) BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Zulässige Firsthöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen (siehe Nutzungsschablone) beziehen sich auf die Höhe über NN (Normalnull).

4.0 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Im rückwärtigen Bereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Nutzungsschablone).

5.0 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

6.0 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind in den Bereichen mit einer festgesetzten Einzel- oder Doppelhausbebauung je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

7.1 Baugrundstücke

Je Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm in 1,0 m Höhe bzw. ein hochstämmiger Obstbaum Stammumfang 10 –12 cm in 1,0 m Höhe entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich ist je 10 qm befestigte Grundstücksfläche ein Strauch entsprechend der Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.

8.0 Ersatzmaßnahmen

Über die im Plangebiet gemäß den Festsetzungen getroffenen Vermeidung, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen hinaus ist als Ersatzmaßnahme auf einer Ackerfläche von 1.020 qm in der Gemarkung Euskirchen, Flur 10, Flurstück 10 eine Gehölzfläche aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Zur Landstraße L 179 ist eine Baumreihe (Allee) in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen und dem Straßenbaulastträger zu pflanzen..

Hinweise / Empfehlungen

1.0 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei < 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.

2.0 Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3.0 Bodenveränderungen / Bodenmaterialien

Wenn im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden sollten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen, bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen.

4.0 Kampfmittelräumung

Da der Planbereich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt, kann eine Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden.

In Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Euskirchen und dem Kampfmittelräumdienst ist der Planbereich im Zuge der Baumaßnahmen baubegleitend zu untersuchen.

5.0 Bodendenkmalschutz

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 / 9039-0 oder 7491; Fax 02425 / 9039-199) 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.

Anhang:

Pflanzliste:

Hochstämme:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm

Gem. Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Obstbäume:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm

Apfel (Lokalsorten)
Birne (Lokalsorten)
Kirsche (Lokalsorten)
Pfirsich (Lokalsorten)

Pflaume (Lokalsorten)
Quitte (Lokalsorten)
Walnuss (Lokalsorten)

Heister:

Qualität 2 x v., 150-200 cm Höhe

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Gem. Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100cm Höhe

Feldahorn (*Acer campestre*)
Sommerflieder (*Buddleia davidii*)
Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
Hartriegel (*Cornus alba*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*)
Gem. Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Alpenbeere (*Ribes alpinum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Apfel-Rose (*Rosa rugosa*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)
Salweide (*Salix caprea*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*)

Fassadenbegrünung

Blauregen (*Wisteria sinensis*)
Efeu (*Hedera helix*)
Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)
Kletter-Rose (*Rosa spec.*)
Trompetenblume (*Campsis radicans*)

Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Echter Wein (*Vitis vinifera*)
Gewöhnlicher wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
Kletter-Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.