

Stadt Euskirchen
Bebauungsplan Nr. 26 – 2. Änderung**TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN****A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind alle die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

2.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist bei den Gebäuden eine Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig.

2.2 Die Höhenangabe zu 2.1 bezieht sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Fahrbahn, die sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet.

3. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind allgemein zulässig.
Sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

4. Beschränkung der Wohnungszahl

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 9 (1) Ziff. 6 BauGB bei den Einzelhäusern je Wohngebäude maximal zwei eigenständige Wohnungen zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen

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

B. HINWEISE

1. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, 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.

2. Kampfmittel

Die Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Luftbilder ergab Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln, da das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt. Daher kann eine Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden. Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet. Wegen der Bodenverhältnisse in Auegebieten sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bauklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

4. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

5. Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.

In der DIN 4149 (Fassung April 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

6. Niederschlagswasser

Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegung zu Gebäuden sowie Terrassen sollten versickerungsfähig angelegt werden. Geeignete Beläge sind z.B. wasserdurchlässige Verbundsteine, breitfugig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken sollte in Zisternen gespeichert und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.