

STADT EUSKIRCHEN

Ortsteil Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 26 / 3. Änderung

für einen Bereich zwischen Josef-Schlösser-Straße, Selbachstraße und Billiger Straße

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen

Tel: 02251/62892
Fax: 02251/62823

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der 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 NHN (Normalhöhennull).

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

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

Garagen dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche zu gestalten.

5.2 In der seitlichen Abstandsfläche zur Josef-Schlösser-Straße hin sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

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.

Hinweise

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 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.

3.0 Erdbebenzone

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Kennzeichnungen

4.0 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.

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.