

# Stadt Euskirchen

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Ortsteil Euskirchen - für einen Teilbereich westlich der „Vom-Stein-Straße“

### Textliche Festsetzungen

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb des Änderungsbereiches wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, unter folgender Einschränkung:  
Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO werden die an sich gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung und sind damit unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), z.T. die Geschossflächenzahl (GFZ) und z.T. die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen gilt die jeweilige grundstücksseitige Bordsteinoberkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage, gemessen an den Hauseingängen.

Die Festsetzungen für die einzelnen Baugebietsteile sind der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

## 1.3 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Die jeweils zulässigen Hausformen sind den Planeinschriften in den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

## 1.4 Stellplätze und Garagen

Garagen sind im Gebietsteil „WA1“ innerhalb der gekennzeichneten Teilfläche mit Zweckbestimmung „Garagen (Ga)“ zu positionieren. Auf den übrigen WA-Teilflächen sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. § 15 BauNVO ist zu berücksichtigen.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

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

Bis auf den Gebietsteil „WA1“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

## 1.6 Nebenanlagen

Gartenhäuser sind nach § 14(1) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu 30cbm zulässig. Zu den rückwärtigen Grenzen sind Gartenhäuser immer einzugrünen. Zu den Nachbargrenzen sind Gartenhäuser einzugrünen, wenn sie näher als 3,0m an der Grenze errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## **1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Bereich der nordwestlichen Bauzeile wird ein ausreichender Schallschutz nur bis einschließlich des II. Geschosses (I. Obergeschoss) durch Lärmschutzanlagen (Erdwall) auf dem Gelände des nordwestlich angrenzenden, Plangebietes (BP 119 „Wellnessbad“) gewährleistet.

Für die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen westlich der Planstraße sind daher folgende Schallschutzmaßnahmen einzuhalten:

Oberhalb der II. Geschossebene ist die Errichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen unzulässig.

## **1.8 Abgrabungen**

Abgrabungen zur Belichtung von Räumen unterhalb des ersten Vollgeschosses dürfen höchstens 30% der entsprechenden Gebäudeseite betragen; zu öffentlichen Verkehrsflächen sind sie unzulässig.

## **1.9. Bodenversiegelung**

Um die Auswirkungen von Flächenversiegelungen zu begrenzen, sind gemäß § 9, Absatz 1 Nr. 20 BauGB Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen.

## **1.10 Traufhöhe und Dachneigung ( Festsetzungen nach § 9(4)BauGB i.V.m § 86 Landesbauordnung)**

Im **WA 2**-Bereich wird die maximale Traufhöhe mit 6,8m festgesetzt. In diesem Bereich beträgt die maximale zulässige Dachneigung bei einer Traufhöhe bis zu 5m 38°, bei einer Traufhöhe zwischen 5m und 6,8m 20°.

# **2. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen**

## **2.1 Baugrundverhältnisse (Kennzeichnung gem. § 9, Abs. 5, Nr. 1 BauGB)**

**2.1.1** Das Änderungsgebiet 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.“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

**2.1.2** Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist das Änderungsgebiet die Bodenart „Auengley – Brauner Auenboden“ auf. Bei der Bebauung können daher ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich werden. Die einschlägigen Bauvorschriften sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung (BauONW) sind entsprechend anzuwenden.

## **2.2 Grundwasser, Hochwassergefährdung**

**2.2.1** Der natürliche Grundwasserspiegel kann nahe der Geländeoberfläche anstehen. Der Grundwasserstand kann auch vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen bzw. wieder ansteigenden Grundwasserständen auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen sind. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

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

**2.2.2** Das Plangebiet liegt zwar außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes, bei selteneren Ereignissen kann eine Betroffenheit jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

## **2.3 Bodenveränderungen / Bodenmaterialien**

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

**2.3.2** Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen, bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m<sup>3</sup>, hingewiesen.

## **2.4 Kampfmittelräumung**

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- bzw. Kampfgebiet. Vor Beginn von Bauarbeiten wurde daher eine Absuchung des Geländes durch den Kampfmittelräumdienst vorgenommen. Da dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass im Boden evtl. noch Reste von Kampfmitteln vorhanden sein könnten, gilt daher weiterhin der Hinweis, dass bei jeglichem Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.

## **2.5 Bodendenkmalschutz**

Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden oder Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.