

STADT EUSKIRCHEN

TEXTTEIL

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 59
ORTSTEIL EUSKIRCHEN
2. ÄNDERUNG**

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 59, 2. ÄNDERUNG
DER STADT EUSKIRCHEN, ORTSTEIL EUSKIRCHEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- 1.1 Vom den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a BauNVO.
- 1.2 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Kerngebiet (§7 BauNVO)

- 1.3 Vom den gem. § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen: Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern.
- 1.4 Im Kerngebiet sind gem. § 7 Abs. 4, Satz 1 BauNVO oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 für Nutzungen, gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen

- 3.1 Die max. Traufhöhe darf das in der zeichnerischen Darstellung eingetragene Maß (TH max.) nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt wird die Höhe über Normalnull (NN-Höhe) festgesetzt.

4. Bauweise

Gem. § 22 BauNVO wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage (TGa) unterzubringen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

- 6.1 Die nicht überbauten bzw. für Zugänge und Wege benötigten Dachflächen der Tiefgarage sind intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Von den Vegetationsflächen sind min. 20 % mit höher wachsenden Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Hierbei ist der Anteil von Nadelgehölzen auf max. 30 % zu beschränken.

Mindesten 30 % der Vegetationsflächen sind mit niedrigen flächig wachsenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.

Die verbleibenden Flächenanteile sind mit einer Raseneinsaat zu versehen.

- 6.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.

HINWEISE:

1. Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, weist darauf hin, daß sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln ergeben.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt jedoch im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Im zukünftigen Baubereich ergeben sich lediglich Hinweise auf das Vorhandensein von Bombentrichtern. Zwecks Überprüfung wird eine baubegleitende Überwachung der Erdarbeiten empfohlen.

2. Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe an 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.

Im gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung sind daher (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.
(vgl. Baugrundgutachten Ingenieurgeologisches Büro Kaiser-Kühn, Bonn vom 28.08.1991)

3. Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. < 3 m unter Flur zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Tiefgaragen etc.) bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen sind unzulässig.

Der Umfang von Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit ist mit der „Unteren Wasserbehörde“ abzustimmen.

4. Altlasten

In dem gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich wurden ausweislich des Altlastengutachtens (Ergänzendes Altlastengutachten Ingenieurgeologisches Büro Kaiser-Kühn, Bonn, März 1993), Altlasten, insbesondere Kohlenwasserstoffbelastungen vorgefunden, welche den für die vorgesehene Wohnbebauung derzeit festzulegenden Wert von 500 mg/kg deutlich überschreiten. Das Gelände ist daher im Rahmen einer gutachterlichen Begleitung unter Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf den erforderlichen Richtwert zu sanieren. Der belastete Boden ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

5. Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet innerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns von Euskirchen liegt. Die mittelalterliche Bebauung zog sich entlang der Baumstraße. Nach Norden, zur Stadtmauer hin, befanden sich Gärten. Grabungen in mittelalterlichen Städten im Rheinland erbrachten auch in diesen Gartenarealen Befunde und Funde. Dabei handelte es sich um ältere Stadtmauern bzw. -Gräben, Siedlungsreste (Hausfundamente, Gruben, Brunnen u.s.w.) oder Handwerksbereiche. Da das Plangebiet jedoch im 19./20. Jahrhundert bebaut war, muß mit einer weitgehenden Zerstörung der mittelalterlichen Befunde gerechnet werden.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist eine Sachverhaltsermittlung durchzuführen, um die Planung mit den öffentlichen Interessen der Bodendenkmalpflege in Einklang zu bringen.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11.03.1980, hier insbesondere

§ 15 und § 16 DSchG - Anzeigepflicht und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern, wird hingewiesen.

6. Anforderungen des ' 51a LWG

Aufgrund der Altlastensituation kann keine Versickerung / Verrieselung gemäß § 51 a LWG erfolgen.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein ortsnahe Gewässer scheidet aufgrund der Stadtkernlage aus.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen.