

STADT EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 97 ORTSTEIL EUSKIRCHEN

EHEMALIGE MALZFABRIK FRINGS

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Höhenlage der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die baulichen Anlagen maximale Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

3.0 Bauweise

3.1 Gem. § 22 BauNVO wird für das Mischgebiet (MI) und das Gebiet WA 1 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Gem. § 22 BauNVO wird für die Gebiete WA 3 und WA 4 eine offene Bauweise festgesetzt.

3.3 Für das Gebiet WA 2 (Hospiz) wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die festgesetzten Baugrenzen umschreiben das konkrete Vorhaben.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO/ § 23 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Baugebieten Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.

5.0 Nebenanlagen

Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete dienen sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Das gleiche gilt für gemeinschaftliche Nebenanlagen

- zur Unterbringung von Abfallbehältern
- Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen

6.0 Telekommunikationseinrichtungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen.

7.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Raumarten				
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
	in dB(A)	erf. R _w , res des Außenbauteils in dB		
I	< 55	35	30	-
II	56 – 60	35	30	30
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 – 75	50	45	40

*soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.

7.2 Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und höher befinden, sind mit schalldämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen R_w,res der Gesamtaußenbauteile gewährleisten.

8.0 Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

8.2 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern und Einzelbäumen aufzubauen.

Die Sträucher (Pflanzliste A) sind in Gruppen gleicher Art im Verband 2 m x 1 m zu pflanzen, dazwischen können vereinzelt Bäume 2. Ordnung, entsprechend der Pflanzliste B eingebracht werden.

Versickerungsanlagen (Mulden / Rigolen) innerhalb dieser Flächen sind mit einer Graseinsaat zu versehen. Damit Stauvolumen und Versickerungsfähigkeit erhalten bleibt, ist der Bereich extensiv 1 bis 2 mal jährlich (nach Pflegenotwendigkeit) zu mähen und das Schnittgut zu entfernen.

Pflanzliste A

Mindestpflanzqualität Sträucher: 60-80 cm,

Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel

Corylus avellana, Hasel

Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn

Prunus spinosa, Schlehe

Rosa canina, Hundsrose

Sambucus racemosa, Traubenholunder

Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Pflanzliste B

Mindestpflanzqualität Bäume: Stammumfang 12 - 14 cm

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Acer campestre, Feldahorn

Carpinus betulus, Hainbuche

Malus sylvestris, Wildapfel

Prunus avium, Vogelkirsche

Pyrus communis, Wildbirne

Sorbus aucuparia, Eberesche

8.3 Dachbegrünung

Die Dächer des Hospizes (WA 2) und des Gebäudes im WA 4 sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 8 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

B. Hinweise

1.0 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist flurnah 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 Kampfmittelbeseitigung

Das Gelände ist vor ca. 1,5 Jahren schon einmal punktuell durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft worden.

Vor einer Bebauung des Bereiches ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst erneut zu beteiligen, da nach Abtrag des Oberbodens weitere Überprüfungen durchgeführt werden sollen.

3.0 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (= Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklasse R und S) 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.

4.0 Bodenschutz / Altlasten

Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

C. Kennzeichnungen

1.0 Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

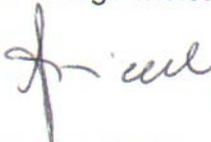
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das gesamte Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW sind entsprechend anzuwenden.

Euskirchen, den 8.2.2010

Der Bürgermeister



Dr. Uwe Friedl

