

X

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 98

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA und WA1) gem. § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind von den gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA1)

In dem als WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme innerhalb der Baugebiete zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

2. Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Baugebieten gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit sie

- a) in den überbaubaren Flächen oder
- b) in den seitlichen Abstandsflächen liegen und nicht die rückwärtige Bauflucht überschreiten oder
- c) in den gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen liegen.

In den Baugebieten, in denen Tiefgaragen festgesetzt sind, sind Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Stellplätze sind nur in den als Tiefgaragen gekennzeichneten Bereichen (TGA) gem. § 12 Abs. 4 BauNVO zulässig. Überlagert sind die mit TGA gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen mit Bindungen für Bepflanzungen. Die Flächen sind zum Ausgleich für die Überschreitung der GRZ und dadurch verursachte Flächenversiegelung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO entsprechend zu begrünen.

Vor den Garagen ist im Bereich der Zufahrtsrampen ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Höhenlage, Firsthöhen und Dachneigungen der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses an den Hauseingängen die Höhe von 0,20 m über Oberkante Straßenkrone (Bordsteinoberkante) der nächstgelegenen Erschließungsanlage nicht überschreiten darf.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO wird die max. Firsthöhe über Oberkante Straßenkrone (Bordsteinoberkante) der nächstgelegenen Erschließungsanlage, gemessen an den Hauseingängen, mit 9,0 m für eingeschossige und mit 11,0 m für zweigeschossige Gebäude festgesetzt. Die Dachneigung ist mit 30° bis 45° festgesetzt (siehe Anlagen 1 und 2 zu den textlichen Festsetzungen).

3.2 Überschreitung der festgesetzten GRZ in den Baugebieten, in denen Tiefgaragen festgesetzt sind

In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen Tiefgaragen festgesetzt sind, kann das zulässige Höchstmaß für die GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO um 50%, max. Bis zu der Kappungsgrenze von GRZ 0,8 überschritten werden.

Diese Überschreitung ist gem. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO durch Begrünung des Tiefgaragendaches auszugleichen.

3.3 Überschreitung der festgesetzten GRZ in den Baugebieten, die überwiegend bereits bebaut sind

In den überwiegend bereits bebauten Baugebieten ist die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes für die GRZ um 50%, max. Bis zu der Kappungsgrenze von GRZ 0,8 gem. § 17 Abs. 3 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 zulässig, sofern die Einhaltung der Obergrenze der GRZ eine erhebliche Änderung des Bestandes erfordern und zu Entschädigungsansprüchen führen würde. Im Einzelfall sind weitere Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 4 zulässig.

3.4 Anrechnung der Tiefgaragengeschosse auf die GFZ und die Zahl der Vollgeschosse

In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen Tiefgaragen festgesetzt sind, werden die unterirdischen Garagengeschosse gem. § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die GFZ angerechnet.

4. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

4.1 Begrünung von Privatgärten und Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugebiete sind zu begrünen. Befestigte Flächen innerhalb der Grünflächen sind nur für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze und Wohnterrassen sowie Fahrradabstellplätze zulässig.

Auf diesen Freiflächen ist unter Berücksichtigung der Dachflächen über den Tiefgaragen je angefangene 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum der Pflanzliste 2.1 bzw. ein Großstrauch der Pflanzliste 2.2 zu pflanzen, sofern diese nicht mit einer Festsetzung mit Bindung zur Bepflanzung und zur Anlage von Sickermulden belegt sind.

Empfehlung: In den Privatgärten der Einfamilienhäuser ist auf jedem Grundstück ein entsprechendes Gehölz zu pflanzen. Darüber hinausgehende Gehölzpflanzungen sind ebenfalls aus den Pflanzlisten 2.1 und 2.2 zu bestücken.

4.2 Fassadenbegrünung in den allgemeinen Wohngebieten, in denen Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt ist

Nichtverglaste Fassaden und Gebäudeteile sind fachgerecht und dauerhaft mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 zu begrünen. Die Begrünungen sind so auszuführen, dass nach 5 Jahren mindestens 15% der Fassadenfläche begrünt sind. Die Begrünungen sind gemäß dem Merkblatt über Fassadenbegrünung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsbau und Landschaftsentwicklung) auszuführen.

4.3 Pflanzungen im Straßenraum

Innerhalb der Straßenräume sind mindestens pro 4 Parkplätze ein Baum zu pflanzen. Die Verwendung der Arten ist der Pflanzliste 1 (Gehölze im Straßenraum sowie auf Park- und Stellplätzen) zu entnehmen. Die Mindestpflanzqualität soll für die Hochstämme 3-4x v. mB, StU 20-25 cm betragen. Die Größe der Baumscheiben soll mind. 4,0 qm betragen.

4.4 Begrünung und Ausgestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind mit einer dauerhaft versickerungsfähigen Oberfläche auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrassen).

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b)

5.1 Bindungen zur Begrünung des Regenrückhaltebeckens (Fläche P1)

Das Regenrückhaltebecken ist mit mind. 0,8 m Oberboden zu überdecken und flächendeckend mit Gehölzen der Pflanzliste 4 zu bepflanzten. Die Pflanzungen sind nach naturnahen Kriterien zu unterhalten.

5.2 Bindungen zur Begrünung der Flächen für die Abfallentsorgung (Fläche P2)

Die Flächen für die Abfallentsorgung sind zu mind. 20% mit Gehölzen der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind nach naturnahen Kriterien zu unterhalten.

5.3 Bindungen zur Bepflanzung und zur Anlage von Sickermulden innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (Fläche P3)

Unter Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste 5 ist auf einer 10 m breiten Fläche entlang der hinteren Grundstücksgrenze ein mind. fünfzehnhundertiger Gehölzstreifen zu entwickeln. Die Pflanzung ist nach naturnahen Kriterien zu unterhalten.

An der westlichen Seite dieses Pflanzstreifens sind Sickermulden anzulegen. Die Uferböschungen der Sickermulden sind in einem Neigungswinkel von höchstens 1 : 1,5 auszubilden und mit mehr als 50 l pro qm bebauter Fläche so zu dimensionieren, dass auch bei Starkniederschlag ein Überlaufen in das Naturschutzgebiet auszuschließen ist. Der Muldenboden ist mit 30 cm Mutterboden zu bedecken.

Hinweis: Bei der Anlage der Mulden ist sicherzustellen, dass die Fläche des Naturschutzgebietes von den Bauarbeiten nicht betroffen wird. Das Aufkommen von Gehölzen im Bereich der Sickermulden ist durch eine ein- bzw. zweimalige Mahd im Jahr zu verhindern.

5.4 Bindungen zur Bepflanzung und zur Anlage von Sickermulden innerhalb eines reinen Wohngebietes (Fläche P4)

Unter Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste 6 ist auf einer 10 m breiten Fläche entlang der hinteren Grundstücksgrenze ein mind. fünfzehnhundertiger Gehölzstreifen zu entwickeln. Die Pflanzung ist nach naturnahen Kriterien zu unterhalten.

An der westlichen Seite dieses Pflanzstreifens sind Sickermulden anzulegen. Die Uferböschungen der Sickermulden sind in einem Neigungswinkel von höchstens 1 : 1,5 auszubilden und mit mehr als 50 l pro qm bebauter Fläche so zu dimensionieren, dass auch bei Starkniederschlag ein Überlaufen in das Naturschutzgebiet auszuschließen ist. Der Muldenboden ist mit 30 cm Mutterboden zu bedecken.

Bei der Anlage der Mulden ist sicherzustellen, dass die Fläche des Naturschutzgebietes von den Bauarbeiten nicht betroffen wird. Das Aufkommen von Gehölzen im Bereich der Sickermulden ist durch eine ein- bzw. zweimalige Mahd zu verhindern.

5.5 Bindungen zur intensiven Dachbegrünung auf den Tiefgaragen (Flächen P5)

Die Dächer der Tiefgaragen sind flächenhaft und intensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke muß 0,5 m, im Bereich von Gehölzen 0,8 m, betragen. Gehölze sind aus den Pflanzlisten 2.1 bis 2.2 zu bestücken.

5.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

Alle Straßenbäume im Bereich der Augenbroicher Straße sind zu erhalten.

Die vorhandene Hecke entlang der Grundstücksgrenze der Gärtnerei ist mit Ausnahme der notwendigen Lücken für die Erschließung der neu entstehenden Gebäude zu erhalten. Durch die Baumaßnahme bedingte Ausfälle müssen nachgepflanzt werden.

Euskirchen,

Dr. Friedl
Bürgermeister

Pflanzliste 1, Gehölze im Straßenraum sowie für Park- und Stellplätze (Auswahl in Anlehnung an die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter, Stand 1995)

Mindestpflanzgröße: Hochstamm,	3-4xv, mB, StU. 20-25 cm
Acer platanoides 'CLEVELAND'	Spitzahorn
Ailanthus altissima	Götterbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus prunifolia 'SPLENDENS'	pflaumenblättriger Weißdorn
Platanus x acerifolia	Platane
Pyrus calleryana 'CHANTICLEER'	chinesische Wildbirne
Pyrus communis 'BEACH HILL'	Birne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur 'FASTIGIATA'	Säuleneiche
Robinia pseudoacacia 'MONOPHYLLA'	einblättrige Robinie
Sophora japonica	japanischer Schnurbaum
Sorbus aria 'MAGNIFICA'	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'BROUWERS'	schwedische Mehlbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Stadtlinde
Tilia vulgaris 'Pallida'	Kaiserlinde

Pflanzliste 2: Gehölze für die Privatgärten sowie die Freiflächen im Geschößwohnungsbau
2.1 Bäume

Mindestpflanzgröße	4xv, mB, StU. 18-20 cm
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulenhainbuche
Prunus cerasifera	Wildkirsche
Prunus avium 'Plena'	gefülltblühende Kirsche
Prunus spec.	japanische Zierkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia 'Edulis'	essbare Eberesche
Heimische Obstgehölze als Hoch- und Halbstamm	

2.2 Großsträucher

Mindestpflanzgröße

Solitär, 4xv, mB, Höhe 200-250 cm

Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn in Sorten
Laburnum spec.	Goldregen in Sorten
Malus 'John Downie'	Kirschapfel
Mespilus germanica	Mispel
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3, Kletterpflanzen

Schattenlagen vertragend:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera henryi	immergrünes Geißblatt
Euonymus fortunei-Arten	immergrüne Kriechspindel
Hedera helix	Efeu *

Sonne bis Halbschatten vertragend:

Actinidia arguta	gelber Strahlengriffel
Actinidia kolomikta	rosa Strahlengriffel
Clematis vitalba	heimische Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie *
Lonicera heckrottii	Feuergeißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'ENGELMANN'	wilder Wein *
Parthenocissus tricuspidata 'VEITCHII'	wilder Wein *
Vitis coignetia	Scharlachwein

Sonnenlagen erforderlich:

Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria sinensis	Glyzinie
Rosa spec.	Kletterrosen

Die Arten, die mit einem * gekennzeichnet sind, klettern mit Hilfe ihrer Haftwurzeln. Alle anderen Arten benötigen Kletterhilfen. Deswegen ist bei der Fassadengestaltung auf die 'Machbarkeit' für die Begrünung Rücksicht zu nehmen.

Die Mindestpflanzgröße beträgt (mit Ausnahme der Kletterrosen): Solitär, 3 x verpflanzt, mB, 125-150.

Pflanzliste 4: naturnaher Gehölzstreifen auf wechselfeuchtem Standort im Plangebiet P4

Privatgärten

<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	zweigriffiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffiger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Ribes nigrum</i>	schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	gemeiner Schneeball

Schlingpflanzen:

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelieber
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Solanum dulcamara</i>	bittersüßer Nachtschatten