

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 98, 1. ÄNDERUNG

BP wurde am 12.07.2000

öffentlich bekannt gemacht

INHALT

- 1.0 BISHERIGES VERFAHREN
- 1.1 BEBAUUNGSPLANGEBIET
- 2.0 EINORDNUNG IN DIE GESAMTENTWICKLUNG
- 2.1 ÜBERGEORDNETE ZIELE
- 2.2 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES NR. 98, 1. ÄNDERUNG
- 3.0 BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 4.0 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
- 5.0 ALTLASTEN
- 6.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES
 - 6.1 ART UND WEISE DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 6.3 VERKEHRSFLÄCHEN
 - 6.4 GRÜNFLÄCHEN
 - 6.4.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ
 - 6.5 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - 6.5.1 BEGRÜNUNG VON PRIVATGÄRTEN UND FREIFLÄCHEN
 - 6.5.2 BEGRÜNUNG DER STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN
 - 6.5.3 BINDUNGEN ZUR BEPFLANZUNG UND ZUR ANLAGE VON SICKERMULDEN INNERHALB DER MIT "P4" GEKENNZEICHNETEN FLÄCHE
- 7.0 HINWEISE
- 8.0 REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 98 1. ÄNDERUNG
- 8.1 KOSTEN

Stadt Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 98, 1. Änderung, der Stadt Euskirchen, Ortsteil Euskirchen

Bereich Mitbach

B E G R Ü N D U N G

1.0 BISHERIGES VERFAHREN

Der Ausschuß für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 18.11.1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 in Euskirchen, Ortsteil Euskirchen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.1 BEBAUUNGSPLANGEBIET

Die 1. Änderung umfasst den Bereich zwischen Pappelallee, der westlichen und östlichen Planstrasse und der Wegeparzelle 105 sowie die Parzellen Gemarkung Euskirchen, Flur 3, Flurstücke 1053 und 1054.

Die verbindliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 98, 1. Änderung, der Stadt Euskirchen gem. § 9 Abs. 7 BauGB.

2.0 EINORDNUNG IN DIE GESAMTENTWICKLUNG

2.1 ÜBERGEORDNETE ZIELE

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) aus dem Jahre 1984 sieht für den Änderungsbereich Wohnsiedlungsbereich vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen weist für den Änderungsbereich Wohnbaufläche - W - aus.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Euskirchen setzt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet - WA - und im Bereich der Grundstücke Gemarkung Euskirchen, Flur 3, Flurstücke 1053 und 1054 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" fest.

2.2 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES NR. 98, 1. ÄNDERUNG

Städtebauliche Zielsetzung ist die Realisierung einer großzügigen Bebauung im Mitbachbereich - unter Berücksichtigung des angrenzenden naturschutzwürdigen Gebietscharakters - sowie einer verdichteteren Bebauung im nördlichen Planbereich entlang der Pappelallee bzw. Billiger Strasse. In Änderung zum Bebauungsplan Nr. 98 soll die vorhandene Raumstruktur nicht nur im Sinne eines Geschosswohnungsbaus ergänzt, sondern auch die Möglichkeit der Doppel- und Reihenhausbebauung geboten werden. Für das Angebot einer Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung besteht eine starke Nachfrage.

Der Geschosswohnungsbau ist zwar in einem Teilbereich entlang der Pappelallee noch mög-

lich, jedoch nicht mehr vorrangiges städtebauliches Ziel.

3.0 BERÜCKSICHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 1. Änderung, die Grundstücke Gemarkung Euskirchen, Flur 3, Flurstücke 1053 und 1054, ist Bestandteil der Fläche, die seitens der Bezirksregierung vorläufig unter Naturschutz gestellt ist. Sie trägt die Bezeichnung "Mitbachau mit Sumpfwaldchen". Die Naturschutzverordnung soll im Frühjahr 2000 endgültig erlassen werden.

Der Bebauungsplan Nr.98 setzt für diese Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" fest.

Sinn und Zweck der Änderung für diesen Bereich ist die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf den v.g. Grundstücken, wie bereits im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr.98 und entsprechend der im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1974 dargestellten Nutzung. Eine Herausnahme der Grundstücke aus der in Aufstellung befindlichen Naturschutzverordnung wurde seitens der Bezirksregierung bereits in Aussicht gestellt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf einem 10 m breiten Streifen im hinteren Grundstücksbereich ein mind. fünfzehntägiger Gehölzstreifen zu entwickeln ist. Diese Pflanzung ist nach naturnahen Kriterien zu erhalten und bildet einen schonenden Übergang zu dem zukünftig angrenzenden Naturschutzgebiet.

Durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche in einer Tiefe von 16 m im vorderen Grundstücksbereich wird das angrenzende Naturschutzgebiet nicht beeinträchtigt und es erfolgt zudem eine konsequente Strassenraumbebauung die das Bild im südwestlichen Plangebietsbereich abrundet.

3.1 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Durch den Bebauungsplan Nr. 98 1. Änderung sind keine wesentlichen Differenzen zur bereits vorliegenden Eingriff-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 98 zu erwarten. Die für den Änderungsbereich erforderlichen Maßnahmen werden anteilig innerhalb des Plangebietes durch grünordnerische Festsetzungen oder außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Gemarkung Euskirchen, Flur 4, Flurstück 218 / 87 durchgeführt.

Die Verpflichtung zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes wird durch einen Vertrag mit der Erschließungsgesellschaft abgesichert. Die genauen Kosten werden zu Beginn der Aufforderungsarbeiten ermittelt.

4.0 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Nach § 51 LWG ist das auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Boden zu versickern.

Nach einem geohydrologischen Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist jedoch ein Versickern des auf Dächern und versiegelten Flächen anfallenden

Niederschlagswassers nicht oder nur bedingt möglich.

Da das anfallende Wasser, aus naturschutzrechtlichen und den Wasserhaushalt betreffenden Gründen auch nicht in den Mitbach eingeleitet werden darf, wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt.

Das im Plangebiet auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll demnach in eine Mischkanalisation innerhalb der Straßen eingeleitet und der Kanalisation zugeführt werden. Des weiteren kann jedoch auf der mit "P4" bezeichneten Fläche ausnahmsweise versickert werden.

5.0 ATTLASTEN

Attlasten bzw. Ablagerungen belastender oder umweltgefährdender Stoffe sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes sind die Grundstücke im Änderungsbereich kampfmittelfrei.

6.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 ART UND WEISE DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Änderungsbereiche werden allgemeine Wohngebiete - WA - und reine Wohngebiete - WR - festgesetzt.

Durch die textlichen Festsetzungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen wie reinen Wohngebiet ausgeschlossen, so dass die für reine und allgemeine Wohngebiete nicht notwendigen oder gar nachteiligen Nutzungen unzulässig sind.

Grundsätzlich wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise eine zurückhaltende Verdichtung und harmonische Ortsrandgestaltung angestrebt. Die ausgewiesenen Baufenster haben eine max. Tiefe von 16 m und werden durch Baugrenzen begrenzt.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist im wesentlichen auf zwei Geschosse als Höchstmaß begrenzt

Im Bereich der Pappelallee ist in Anlehnung an den Bestand und als Schallschutzmaßnahme für den sich anschließenden Innenbereich eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Somit kann eine konsequente Strassenraumkontur geschaffen werden

Für die Grundstücksflächen in Mitbachnähe ist im Sinne des Übergangs zur Landschaft die eingeschossige Bauweise festgesetzt.

In der eingeschossigen Bauweise ist eine max. Firsthöhe von 9 m, in der zweigeschossigen Bauweise eine max. Firsthöhe von 11 m festgesetzt, bestimmt durch den Bezugspunkt der mittleren Höhenlage der dazugehörenden Erschließungsstraße.

Die Dachneigung kann zwischen 30° und 45° variiert werden. Auf diese Weise werden die Gebäudeproportionen und die Höhenentwicklung im Plangebiet im Sinne einer geordneten Entwicklung gesteuert.

6.3 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Wohnstichwegerschließung mit Wendehammeranlage hat eine Breite von 4.75 m und wird als Mischfläche ausgebaut.

Die Stichwegerschließung der südlich der Spielplatzfläche gelegenen Grundstücke hat eine Breite von 3.0 m. Im Feuerwehrnotfall ist eine Befahrbarkeit gewährleistet.

6.4 GRÜNFLÄCHEN

6.4.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ

Zur Deckung des Bedarfs wird im Geltungsbereich eine Spielplatzfläche von ca. 900 m festgesetzt.

Die Fläche grenzt direkt an die Wohnbaufläche und ist somit einsehbar. Die Zuwegung erfolgt über einen Fuß- und Radweg der entlang der gesamten Fläche verläuft. Die soziale Sicherheit ist durch die Einsehbarkeit gewährleistet.

6.5 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.5.1 BEGRÜNUNG VON PRIVATGÄRTEN UND FREIFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete sind entsprechend den Vorschriften der Bauordnung des Landes Nordrhein Westfalen (BauONW) zu begrünen.

Auf den verbleibenden Freiflächen ist je angefangene 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum und ein Großstrauch entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Diese Maßnahmen sind gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

6.5.2 BEGRÜNUNG DER STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Stellplätze und Zufahrten sind mit einer dauerhaft versickerungsfähigen Oberfläche auszuführen.

6.5.3 BINDUNGEN ZUR BEPFLANZUNG UND ZUR ANLAGE VON SICKERMULDEN INNERHALB DER MIT "P4" GEKENNZEICHNETEN FLÄCHE

Unter Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste ist auf einer 10 m breiten Fläche ein mind. fünfreihiger Gehölzstreifen zu entwickeln. Die Pflanzung bildet einen schonenden Übergang zu dem direkt angrenzenden Naturschutzgebiet.

7.0 HINWEISE**BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN BEI BEBAUUNG**

Im Bebauungsplan sind Flächen umgrenzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen bzw. Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, da dieser Bereich in einem Auengebiet liegt, indem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Im Falle der Bebauung sind die Bauvorschriften der Din 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der Din 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der Din 18 195 "Bauwerksabdichtung" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

8.0 REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 98 1. ÄNDERUNG**8.1 KOSTEN**

Die entstehenden Mehrkosten hinsichtlich der im Bebauungsplan Nr. 98 ermittelten Kosten für den Strassenbau von ca. 2.3 Mio.DM betragen :

- | | | | |
|---|--|-----|------------|
| - | für die Stichwegerschließung
mit Wendehammeranlage | ca. | 130.000 DM |
| - | für den Stichweg entlang der Grundstücke
südlich der Spielplatzfläche | ca. | 48.000 DM |

insgesamt		ca.	178.000 DM
------------------	--	------------	-------------------

Euskirchen, den 29.06.2000

Friedl
Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister

