

# **STADT EUSKIRCHEN**

## **FESTSETZUNGEN**

zum

### **Bebauungsplan Nr. 107 Ortsteil Euskirchen**

für den Bereich nördlich der Jahnstraße, westlich der Straße In den Herrenbenden  
und östlich des Veybachs im Ortsteil Euskirchen

## 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

- 1.1 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

## 2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO/ § 23 BauNVO)

- 2.1. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet Stellplätze und Garagen allgemein zulässig soweit sie in den überbaubaren Grundstücksflächen liegen oder als Grenzgarage errichtet werden.  
Carports und Garagen dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

Im Vorgartenbereich sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn diese mit einem Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o.ä. befestigt werden und mindestens 40 % der Vorgartenfläche als Grünfläche verbleibt.

*(Als Vorgartenbereich ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem geplanten Baukörper zu verstehen).*

- 2.2 Auf die Grundstücksflächen der in der Planzeichnung mit a, b, c bezeichneten Reihenhausgrundstücke wird der Flächenanteil eines zugeordneten Stellplatzes/Garage, gem. § 21a, Abs. 2 BauNVO, hinzugerechnet.

## 3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 3.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig, jedoch nur bis maximal 30m<sup>3</sup> umbauter Raum.

## 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- 4.1 In dem Baugebiet darf die Firsthöhe das Maß von maximal 11,50 m, gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFFb-EG) nicht überschreiten.

- 4.2 Die maximale Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (OKFFb-EG) darf maximal 0,50 m über Bezugspunkt betragen.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Straßenkrone), an die das Grundstück grenzt, festgesetzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken wird die Verkehrsfläche angenommen, zu der der Haupteingang orientiert ist.

- 4.3 In dem Baugebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.  
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Gebäude entlang der Straße In den Herrenbenden.

## **5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 und § 23 BauNVO)**

- 5.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern.
- 5.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bis zu max. 3 Einheiten.
- 5.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
- 5.4 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO können aus der Gebäudefront heraustretende untergeordnete Teile von Gebäuden die Baugrenze bis zu 1,0 m überschreiten.

## **6.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- 6.1 Entlang der Jahnstraße sind auf den privaten Grundstücksflächen Einzelbäume, wie z.B. Feldahorn zu pflanzen.  
Die im Bebauungsplan dargestellten Standorte können um bis zu 3,0 m variiert werden.
- 6.2 Zur Sicherstellung des Retentionsraumes im Gewässerumfeld des Veybaches sind Bodenauffüllungen innerhalb der zum Veybach gelegenen Gärten nicht zulässig.  
Terrassen dürfen bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m, gemessen ab Hinterkante Gebäude, auf Erdgeschoßniveau angefüllt werden.
- Verwallungen entlang der zum Veybach weisenden Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
- 6.3 Für als Einfriedungen angepflanzte Hecken werden Pflanzenarten aus der Pflanzenliste im Anhang empfohlen.

## Hinweise

### 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.

### Bodenverunreinigung / Altlasten

Innerhalb des Plangebietes wurden zum Teil erhebliche Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und durch Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt. Außerdem wurden im Bereich der alten Tankstelle beträchtliche Grundwasserverunreinigungen durch MKW's festgestellt.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde ist ein Sanierungskonzept zu erarbeiten. Die im Gebiet festgestellten Kontaminationen sind unter fachgutachterlicher Begleitung im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung zu sanieren.

~~Als Sanierungswerte werden die Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten zugrunde gelegt.~~

Die Sanierungsarbeiten sind zu dokumentieren. Erst nach der Vorlage des Abschlussberichtes sowie der Zustimmung der zuständigen Fachbehörden, wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahrens der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet zugestimmt.

### Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. < 3 m unter Flur 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.

### **Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 7684 oder 7491; Fax 02425 / 7584) unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses**

Zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses wird empfohlen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen, Hauszugänge, Terrassen und andere befestigte Flächen so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist. Als Befestigungsmaterialien kommen infrage: z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster mit breiten Fugen, offenporige und wasserdurchlässige Pflasterbeläge o.ä..

## Anhang:

### PFLANZENLISTE

Empfehlungen für die Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Baugebietes

#### **BÄUME (HEISTER) UND STRÄUCHER (AUSWAHLLISTE)**

##### **Sträucher**

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm

Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Feldahorn	Acer campestre
Himbeere	Rubus idaeus
Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

##### **Bäume (Heister)**

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm

Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

##### **Klein- bis mittelkronige Einzelbäume**

Mindestpflanzqualität: Laubbäume Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm  
Obstbäume Hochstämme mit Stammumfang 10/12 cm

Rotdorn	Crataegus laevigata
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

##### **Obstbaumsorten**

Apfel	Lokalsorten
Birne	Lokalsorten
Kirsche	Lokalsorten
Pflaume	Lokalsorten

## Empfehlungen für Ziersträucher

Sommerflieder	Buddleia davidii
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Johannisbeere	Ribes spec.
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Sal-Weide	Salix caprea
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Forsythie	Forsythia intermedia
Gewöhnlicher Flieder	Syringa vulgaris
Gewöhnlicher Goldregen	Laburnum anagyroides
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

## Empfehlenswerte Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Blauregen	Wisteria sinensis
Echter Wein	Vitis vinifera
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Kletter-Brombeeren	Rubus div. spec.
Kletter-Rose	Rosa spec.
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Efeu	Hedera helix
Gewöhnlicher wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Kletter-Wein	Parthenocissus tricuspidata
Trompetenblume	Campsis radicans