

INHALT:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Stellplätze und Garagen
- 1.3 Anzahl der Wohnungen
- 1.4 Maß der baulichen Nutzungen
- 1.5 Nebenanlagen und Gartenhäuser
- 1.6 Grünordnerische Festsetzungen
- 1.7 Versickerung von Niederschlagswasser

2. Hinweise und Kennzeichnungen

- 2.1 Grundwasser
- 2.2 Baugrundverhältnisse
- 2.3 Bergbauliche Einwirkungen
- 2.4 Schutzstreifen Starkstromleitung
- 2.5 Bodendenkmalpflege
- 2.6 Kampfmittelräumung
- 2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Nach der öffentlichen Auslegung hinzugefügt
~~Nach der öffentlichen Auslegung gestrichen~~

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 **Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes wird reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 **Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind im reinen Wohngebiet zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Flächen sind als Grünflächen zu gestalten. Garagen im Keller bzw. Untergeschoss sind unzulässig.

1.3 **Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

1.4 **Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Erschließungsfläche, an die das Grundstück grenzt.

1.5 **Nebenanlagen und Gartenhäuser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig, jedoch nur bis maximal 30 cbm umbauter Raum.

1.6 **Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

Privatgärten

Für die ersten 200 qm und jede weitere 100 qm überbaubare Grundstücksfläche ist ein Baum entsprechend der Pflanzliste der Stadt Euskirchen und je angefangene 10 qm überbaubare Grundstücksfläche ein Strauch zu pflanzen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der Mitte der Wendeanlage ist ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

1.7 **Versickerung von Niederschlagswasser (gem. ~~§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB~~ § 51a LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Die Versickerung des auf den bebauten und befestigten Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über Mulden auf den jeweiligen Grundstücksflächen.

Die Mulden werden in einem Mindestabstand von 6.0 m (gem. Gutachten Dr. Zöll vom 8.6.2002) in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet.

~~Der Nachweis der Dimensionierung der Muldenanlagen ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.~~

2. Hinweise und Kennzeichnungen

2.1 **Grundwasser**

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 0 bis 3 m unter Flur zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) 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.

2.2 Baugrundverhältnisse

Das gesamte Baugebiet liegt in einem Auengebiet, 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.

2.3 Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der geologischen Verwerfungszone (Rövenicher Sprung). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

2.4 Schutzstreifen Starkstromleitung

Der Schutzstreifen der Starkstromleitung BL 0089 (110 KV) beträgt beidseitig 14,75 m. Diese Fläche ist von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m über Grund nicht überschreiten. Die Planunterlagen der einzelnen Bauvorhaben, deren Grundstücke sich zum Teil im Schutzstreifen der Leitungen befinden, sind der RWE Net AG, 44139 Dortmund, Rheinlanddamm 24 zur abschließenden Prüfung und Stellungnahme vor Baubeginn vorzulegen.

2.5 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 unverzüglich zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.6 Kampfmittelräumung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise vor, jedoch kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Der Nachweis der Dimensionierung der Muldenanlagen ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens, die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen über die Stadt Euskirchen zu beantragen.

Euskirchen, den

Dr. Uwe Friedl
(Bürgermeister)

Anhang

Pflanzliste:

Hochstämme:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm, gemessen in 1,0 m über

Erdoberfläche

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Feldahorn	(Acer campestre)	Traubeneiche	(Quercus petraea)
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Stieleiche	(Quercus robur)
Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)	Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Gem. Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)	Linde	(Tilia cordata)
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)		

Obstbäume:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm, gemessen in 1,0 m über

Erdoberfläche

Apfel	(Lokalsorten)	Pflaume	(Lokalsorten)
Birne	(Lokalsorten)	Quitte	(Lokalsorten)
Kirsche	(Lokalsorten)	Walnuss	(Lokalsorten)
Pfirsich	(Lokalsorten)		

Heister:

Qualität 2 x v., 150-200 cm Höhe

Spitzahorn	(Acer platanoides),
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)
Gem. Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:

Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100cm Höhe

Feldahorn	(Acer campestre)	Falscher Jasmin	(Philadelphus coronarius)
Sommerflieder	(Buddleia davidii)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Buchsbaum	(Buxus sempervirens)	Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Hartriegel	(Cornus alba)	Alpenbeere	(Ribes alpinum)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Hundsrose	(Rosa canina)
Haselnuss	(Corylus avellana)	Apfel-Rose	(Rosa rugosa)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)	Himbeere	(Rubus idaeus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Salweide	(Salix caprea)
Forsythie	(Forsythia intermedia)	Purpurweide	(Salix purpurea)
Winterjasmin	(Jasminum nudiflorum)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Goldregen	(Laburnum anagyroides)	Gewöhnlicher Flieder	(Syringa vulgaris)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustum vulgare)	Schneeball	(Viburnum opulus)
Gem. Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)		

Fassadenbegrünung

Blauregen	(Wisteria sinensis)
Efeu	(Hedera helix)
Kletter-Hortensie	(Hydrangea petiolaris)
Kletter-Rose	(Rosa spec.)
Trompetenblume	(Campsis radicans)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Echter Wein	(Vitis vinifera)
Gewöhnlicher wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Kletter-Wein	(Parthenocissus tricuspidata)