STADT EUSKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. 112

„Innenbereich Falkenburger Straße, Nordstraße, Friedrichsruh“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Planung: Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22 / 53881 Euskirchen
Tel: 02251/62892 / Fax: 02251/62823
eMail: stadtplanung@ursula-lanzerath.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Firsthöhe darf 8,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere Höhe der Oberkante der öffentlichen Erschließungsfläche, an die das Grundstück grenzt, festgesetzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Es wird die Verkehrsfläche angenommen, zu der der Hauseingang orientiert ist.

3.0 Bauweise

Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

4.0 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet –WA- zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche zu gestalten.

5.0 Anzahl der Wohnungen

In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

B. Hinweise

1.0 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3.0 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 zu beachten.

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.

2.0 Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (Übergang zwischen Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.