

Bebauungsplan Nr.114 – Ortsteil Euskirchen, für den Bereich Gleisdreieck – Bahnstrecke Euskirchen-Düren

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.0 Je Kleingarten bzw. Gartenparzelle ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Die Eingangshöhe (Oberkante Fertigfußboden) muss mindestens 0,50 m über dem vorhandenen Gelände liegen. Eine Unterkellerung der baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Im Bereich des festgesetzten Geh- und Leitungsrechtes (Schutzstreifens) zugunsten der Leitungsträger sind bauliche Anlagen und sonstige Maßnahmen, die den Leitungsbetrieb beeinträchtigen oder gefährden (z. B. Gartenteiche) nicht zulässig.

Baum- und Heckenpflanzungen müssen einen lichten Abstand von mindestens 2,5 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen einhalten.

Die sich aus den vorgenannten Abständen ergebene Freihaltezone ist dauerhaft stockfrei begehbar und einsehbar zu halten.

2.0 Bepflanzung der Stellplätze

Zur Begrünung der Stellplatzanlage sind pro 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14cm, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahme M 1)

Entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Je angefangene 3 qm ist ein Gehölz entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B. Hinweise / Empfehlungen

1.0 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an und ist bei ca. 1 bis 3 m unter Flur zu erwarten. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsarbeiten ist ein zukünftiger Wiederanstieg der Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

2.0 Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3.0 Bodenveränderungen / Bodenmaterialien

Aufgrund der festgestellten Schwermetallbelastung kann der im Gebiet anfallende Bodenaushub nicht als unbelastet eingestuft werden und muss daher entsprechend entsorgt werden, soweit er nicht im Gebiet verbleibt.

4.0 Überschwemmungsgebiet

Die Fläche liegt im rückgewinnbaren Überschwemmungsgebiet des Veybachs. Nach derzeitigem Wissensstand ist es für den planmäßigen Hochwasserschutz nicht notwendig, die Fläche als Retentionsraum in Anspruch zu nehmen. Das Gebiet liegt jedoch im überflutungsgefährdeten Bereich des Veybachs. Eine Verbesserung des Hochwasserschutzes für die Fläche ist nicht geplant. Es wird empfohlen die Gründung der Gebäude ist als Bodenplatte vorzusehen. Das Lagern von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig. Der Erftverband, als Unterhaltungsträger des Gewässers, übernimmt keine Haftung für Hochwasserschäden in diesem Bereich.

5.0 Uferstrandstreifen

Nördlich des Plangebietes verläuft der Veybach. Gewässer sind als wesentliche Bestandteile von Natur und Landschaft offen zu halten. Gleichzeitig ist es zur Entwicklung und zur Verbesserung des ökologischen Zustandes des Gewässers erforderlich, dass neben der Wasserfläche auch die Uferbereiche und das Umland Berücksichtigung finden. Beidseitig des Gewässers ist nach allgemein anerkannten Regeln der Technik ein Uferstreifen von mindestens 5 m beidseitig des Gewässers ab Böschungsoberkante von jeglicher anthropogener Beeinflussung freizuhalten.

6.0 Bodendenkmalpflege

Im Planungsareal – hier insbesondere im südwestlichen Abschnitt – muss mit erhaltenen Resten eines römischen Landgutes gerechnet werden. Die geplante Nutzung **Dauerkleingärten** mit Vereinshaus kann mit den Belangen der Bodendenkmalpflege in Einklang gebracht werden, wenn die damit verbundenen Erdingriffe archäologische Substanz nicht beeinträchtigen.

Daher sind im Rahmen der Wegebaumaßnahmen in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in den betroffenen Teilbereichen des Plangebietes Sondagen durchzuführen.

Generell ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0 oder 7491; Fax 02425 / 9039-199) 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.

Anhang:

Pflanzliste:

Hochstämme:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm

Linde (<i>Tilia cordata</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Rotdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Gem. Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)

Obstbäume:

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm

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

Heister:

Qualität 2 x v., 150-200 cm Höhe

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

Sträucher:

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

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

Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.