

STADT EUSKIRCHEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 117 /
ORTSTEIL EUSKIRCHEN**

**FÜR DEN SÜDWESLTICHEN BEREICH
BEIDSEITIG DER STRASSE IM AUEL**

Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO.

2.0 Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe der Gebäude darf das Maß von maximal 9,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

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.

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 Reinen Wohngebiet - WR - allgemein 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

Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

6.0 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Streuobstwiese (M1)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Streuobstwiese vorzugsweise aus Wildobstsorten (Hochstämme), gemäß der Pflanzenliste im Anhang anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Straßenbäume (M 2)

Auf den privaten Grundstücksflächen bzw. den privaten Grünflächen der Grundstücke entlang der Straße *Im Auel* ist in einer Entfernung von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie in einem Abstand von ca. 15 m zwischen den Standorte ein Straßenbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart wird von der Stadt Euskirchen festgelegt. Die vorhandenen bzw. geplanten Zufahrten sind bei der Standortwahl zu berücksichtigen.

7.0 **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen §§ 9 Abs. 1a und § 135 a-c BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB**

Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dargestellten Ausgleichsflächen einschließlich der darauf durchzuführenden Maßnahmen sind anteilig entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Erschließungs- und Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a und § 135 a-c BauGB wie folgt zugeordnet:

	Potentielle Eingriffsfläche Gem. Bilanzierung (Fachbeitrag)	Anteil in % am Gesamteingriff
WR 1	Gesamtfläche 11.670 m ²	
	Gebäude 3.460 m ²	71,5 %
	Straße Planung gesamt 890 m ²	
	Ausbau der Straße <i>Im Auel</i>	
	1.690 m ²	
WR 2	Gesamtfläche 3.190 m ²	
	Gebäude 1.280 m ²	15,2 %
WR 3	Gesamtfläche 1.875 m ²	
	Straße Planung 375 m ²	13,3 %
	Gebäude 750 m ²	
	Eingriffsfläche gesamt:	100 %
	8.445 m²	

Der Ausgleich für die Eingriffe im Gebiet WR 1 wird durch die Zuordnung der Pflanzmaßnahmen M 1 „Private Grünfläche“ erreicht.

Der Ausgleich der Eingriffe durch den Bau der inneren Erschließung und dem Ausbau der Straße *Im Auel* wird durch die Zuordnung der Anpflanzung von Straßenbäumen südlich der Straße *Im Auel* (M 2) erreicht.

Der Ausgleich für die Eingriffe im Gebiet WR 2 wird durch die Zuordnung von 53 % der externen Kompensationsmaßnahmen erreicht.

Der Ausgleich für die Eingriffe im Gebiet WR 3 und den Bau des Teilstücks Straße in Richtung Kirschenallee wird durch die Zuordnung von 47 % der externen Kompensationsmaßnahmen erreicht.

8.0 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensierung des bilanzierten Defizits werden Aufforstungen in der Euskirchener Heide, Gemarkung Euskirchen, Flur 5, Flurstück 140, 142 und 203 angerechnet. Die Aufforstung ist dort bereits erfolgt und wird nachträglich verrechnet. Zur Kompensierung der 7.090 Biotopwertpunkte werden 1.770 m² Aufforstungsfläche benötigt (landwirtschaftliche Fläche in Wald (Erhöhung von 4 Biotopwertpunkte / m²).

B. Kennzeichnungen / Hinweise

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 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 1 bis 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.

3.0 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 / 9039-0; 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.

4.0 Kampfmittelräumdienst

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

5.0 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. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Anhang:

Pflanzliste:

Hausgärten:

Acer platanoides Spitzahorn,
Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula Hängebirke
Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘ Rotdorn,
Crataegus lavalley ‚Carrierei‘ Apfeldorn,
Corylus colurna Baumhasel,
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche,
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere,
Quercus robur Stieleiche,
Quercus paetrea Traubeneiche
Tilia cordata Winter-Linde,
Tilia cordata `Rancho` Winterlinde Rancho
Sorbus domestica Speierling
Sorbus aria Mehlbeere

...

Wildobstsorten für den Ortsrandstreifen:

Juglans regia `Parisienne` Walnuß
Juglans regia `Franquette` Walnuß
Sorbus domestica Speierling
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus aucuparia `Édulis`, Eberesche
Castanea sativa Edelkastanie
Castanea sativa `Bouche de Betizac` Esskastanie
Castanea sativa `Brunella` Esskastanie

...